

# STADT HALLE (WESTF.)

## Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“

**Hier: Begründung**

**Entwurf, Januar 2024**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation und bestehendes Planungsrecht
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Zahl der Wohnungen in Teilflächen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Aufhebung der Überplanung des Grünzugs bis zum Künsebecker Bach
  - 5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz und städtebauliche Eckdaten**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Anlagen:**

- A.1 Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“, Bestandskarte, Maßstab 1:500, Januar 2024
- A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 74 „Hauptstraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 19.05.2021
- A.3 Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des B-Planes Nr. 6 „Ortsteil Künsebeck“ der Stadt Halle/Westfalen, Ing.-Büro Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer – Auftrags-Nr. 91 1731 041, Bielefeld, 08.04.1991

## 1. Einführung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Ortslage Künsebeck an der Hauptstraße und schließt im Norden an die Brackweder Straße (ehemalige B 68, heute K 26) an. Der gesamte Bereich nordwestlich der Hauptstraße in Künsebeck zwischen der Bahntrasse „Haller Willem“ im Südwesten und der damaligen B 68 im Nordosten ist 1969–1972 durch den Bebauungsplan Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ der Gemeinde Künsebeck überplant worden. Das in den 1970er Jahren entwickelte städtebauliche Konzept sah für den Abschnitt eine eher städtisch geprägte Entwicklung mit einem kleinen zentralen Kerngebiet als Teil der neuen Ortsmitte in Höhe der Bahnlinie und einer Wohnbebauung mit unterschiedlichen Bautypologien von fünfgeschossigen Geschosswohnungsbauten bis zu eingeschossigen Flachdachbungalowgruppen in reinen und allgemeinen Wohngebieten vor. Die Randflächen bis zu dem das Plangebiet im Westen begrenzenden Talzug des Künsebecker Bachs wurden als zusammenhängende Grünflächen mit öffentlichen Wegen geplant.

Diese städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen sind so nicht eingetreten. Einzelne Baugruppen bzw. Baukörper wurden gemäß Bebauungsplan Nr. 6 realisiert, in anderen Bereichen wurden jedoch diverse Änderungsverfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund überplant der vorliegende Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“ oberhalb der östlichen Querstraße Falkenstraße den nördlichen Abschnitt des alten Bebauungsplans Nr. 6 und seiner hier erfolgten Änderungen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Hauptstraße“ waren die schwierige Rechtslage mit sehr unterschiedlichen, z. T. über 50 Jahre alten Bebauungsplan-Festsetzungen und der grundlegende Auftrag des Baugesetzbuchs (BauGB), die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der **Innenentwicklung** zu gestalten. Die Stadt Halle (Westf.) ist in diesem Sinne bestrebt, die Rechtslage in alten Plangebieten zu klären, unwirksame Festsetzungen zu überprüfen und die Lesbarkeit und Rechtssicherheit zu verbessern sowie Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß BauGB zu prüfen und falls möglich städtebaulich sinnvoll zu ordnen. Durch diese Arbeiten soll zudem Planungssicherheit für alle Bewohnerinnen und Bewohner im Plangebiet geschaffen werden.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher in seiner Sitzung am 06.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen (DS-Nr. 00489/2016). Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Überprüfung, Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich. Ergänzend werden die Planaussagen zu Grün- und Freiraumstrukturen entlang des Künsebecker Bachs überprüft. Im Zuge des Planverfahrens hat der Eigentümer gebeten, insbesondere die Waldflächen, das Gewässer und ergänzende landwirtschaftliche Flächen nicht mehr zu überplanen und den alten Bebauungsplan Nr. 6 mit umfassender Festsetzung von Grünflächen hier entsprechend aufzuheben.

Der Bebauungsplan wird in dieser Situation als **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** aufgestellt, um das bisherige „Nebeneinander“ überholter Planungsziele und tatsächlicher Entwicklungen zu überprüfen und um im Ergebnis die künftige Nachverdichtung und Innenentwicklung wie erläutert nachvollziehbar und rechtssicher neu zu ordnen. Zudem ist die Abgrenzung des Siedlungsbereichs mit Grünflächen zum Freiraum bzw. Außenbereich zu klären. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 74 umfasst ein überwiegend bebautes Wohngebiet sowie westlich angrenzende Waldbestände, Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen im Norden der Ortslage Künsebeck. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von etwa 4,45 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Westen und Nordwesten durch den Künsebecker Bach und begleitenden Gehölzbestand,
- im Nordosten durch die Brackweder Straße (ehemalige B 68, heute K 26),
- im Südosten durch die Hauptstraße als innerörtliche Sammelstraße sowie
- im Süden durch die erste Häuserzeile an der Sperlingstraße.

Diese Abgrenzung ist folgerichtig, da im Süden in Höhe der Sperlingstraße der Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung „Ellerbrake“ anschließt (Satzungsbeschluss 2001), der hier bereits eine neue Einfamilienhausbebauung entwickelt hatte und der Stand heute nicht überarbeitet werden muss. Somit ergibt sich der Geltungsbereich durch die Lage der Hauptstraße und durch die südlich anschließende Änderung „Ellerbrake“.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation und bestehendes Planungsrecht

Das Baugebiet im nördlichen Teil des Ortsteils Künsebeck hat sich als ganz **überwiegend kleinteilig strukturiertes Wohngebiet** entwickelt. Das Plangebiet ist nordwestlich der Hauptstraße auf einer Tiefe von ca. 70 bis 100 m weitgehend bebaut, es bestehen nur noch vereinzelte Baulücken und ergänzende Baumöglichkeiten. Zwischen Bauungsrand mit Gartengrundstücken und der Hofanlage im westlichen Außenbereich (landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Hofladen) bestehen entlang des Künsebecker Bachs Gehölz- und Waldstrukturen sowie im Nordwesten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der gesamte Talzug entlang des Bachlaufs besitzt neben dem hohen ökologischen Wert auch kulturhistorische Bedeutung für Künsebeck („Mühlenhof“) und gliedert sehr wirksam den Siedlungsraum. Hier besitzt das Plangebiet eine hohe Lagegunst durch den angrenzenden Grünzug.

Der Großteil der **Bebauung im Plangebiet Nr. 74** und im Umfeld besteht aus freistehenden, sog. 1½-geschossigen Einfamilienhäusern (Obergeschoss im Dachraum) bzw. vereinzelt aus Doppelhäusern mit teilweise gut durchgrüntem Gartenbereich. Lediglich entlang der Hauptstraße wurden auch einzelne Mehrfamilienhäuser im Sinne des alten Bebauungsplans Nr. 6 realisiert. Prägende Dachform ist das Satteldach, zudem bestehen einzelne Flachdachbauten. Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend traufständig zu den erschließenden Straßen errichtet worden. Entlang der Hauptstraße bestehen beidseits einzelne wohnverträgliche gemischte Nutzungen, die eine Versorgungsfunktion für das Plangebiet und für die Wohnbevölkerung in Künsebeck haben oder hatten (Beispiel: zzt. leerstehende Bankfiliale Hauptstraße 44 im Plangebiet). Die Nutzungsstruktur ist i. W. typisch für ein ländlich geprägtes Wohngebiet.

Das **städttebauliche Umfeld** ist im östlichen und südlichen Umfeld durch Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Südlich der Hauptstraße bestehen teilweise noch Straßenzüge mit der typischen Siedlungshausbebauung aus den 1950er Jahren, die noch nicht stark überformt sind und insofern städtebaulich-gestalterische Qualitäten besitzen. Die Bebauungsstruktur besteht auch hier i. W. aus 1½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Eine Ausnahme mit 2½ Geschossen stellt das z. T. auch gewerblich genutzte größere Gebäude nahe der Einmündung der Hauptstraße

in die Brackweder Straße dar. Untergeordnet bestehen im Umfeld auch Reihenhausstrukturen mit Flachdächern.

Die folgende Abbildung stellt die heutigen Nutzungen und den Gebäudebestand dar, aufgenommen ist hier auch die Einmessung der Gebäude- und Geländehöhen:



**Abb. 1: Bestandskarte, Auszug** (Stand Fortschreibung Januar 2024, siehe auch Anlage A.1) – Hinweis: Der Originalplan im Maßstab 1:500 ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar.

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 erfolgt über die Hauptstraße und einzelne Stichwege sowie über eine kleinteilige innere Ringerschließung über einen schmalen Privatweg. Über die Brackweder Straße (früher Bundesstraße 68, heute Kreisstraße K 26) ist das Plangebiet gut an die Kernstadt Halle (Westf.) und an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt über die K 26 rund 3 km, für Radfahrer über Talstraße und Querverbindungen Richtung Innenstadt etwas mehr.

Die breit ausgebaute Brackweder Straße besitzt nach wie vor eine hohe örtliche und überörtliche Bedeutung und hat entsprechende schalltechnische Auswirkungen auf das Plangebiet, auch wenn der Verkehr (v. a. der Lkw-Verkehr) nach Durchbau der A 33 zurückgegangen ist. Die Grundstücke im Plangebiet sind daher im Zuge der 2. Änderung für das damalige „FAG-Grundstück“ (Satzungsbeschluss 1994) gegenüber der Brackweder Straße durch einen Lärmschutzwall mit Wand abgeschirmt worden, im Bereich der Wall-Wand-Kombination stocken dichte Gehölze.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Hauptstraße“ soll das **bestehende alte Planungsrecht** überarbeiten und nachvollziehbar neu ordnen. Überplant werden im vorliegenden Geltungsbereich die folgenden Bebauungspläne:<sup>1</sup>

- **Bebauungsplan Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ (Satzungsbeschluss 1971):** In diesem Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 wurde das damalige, eher städtisch geprägte Entwicklungskonzept planungsrechtlich umgesetzt. Zielsetzungen waren die Entwicklung eines kleinen zentralen Kerngebiets (MK) als Teil der neuen Ortsmitte in Höhe der Bahnlinie und umfassender Wohnbebauung in reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR, WA) mit unterschiedlichen Bautypologien (Einzelhäuser, Ketten- und Hausgruppen und Geschosswohnungsbauten mit einem bis fünf Vollgeschossen, vorrangig Flachdächer). Die Freiraumzone bis zum Künsebecker Bach wurde als zusammenhängende Grünfläche mit öffentlichen Wegen, Spielplatz etc. geplant. Diese teilweise – auch im Plangebiet Nr. 74 – heute noch bestehende Rechtsgrundlage wurde jedoch nur in Fragmenten umgesetzt.
- **Bebauungsplan Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – Änderungsplan (Satzungsbeschluss 1974):** In diesem ersten Änderungsplan wurden im Plangebiet Nr. 74 für Einzelhäuser insbesondere Satteldächer mit 25° bis 38° Neigung anstelle der bisherigen Flachdächer zugelassen. Dieses betraf die tatsächlich so realisierten Einzelhäuser im Innenbereich des Plangebiets an den privaten Verkehrsflächen.
- **Bebauungsplan Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – 2. Änderung (Satzungsbeschluss 1979):** In diesem Änderungsplan wurden im Plangebiet Nr. 74 die Gebäudegroßform um das heutige Sparkassengebäude reduziert und zwingend zweigeschossige Satteldächer mit 35° Neigung anstelle der bisherigen Flachdächer vorgegeben. Dieses betraf die im Bebauungsplan Nr. 74 festgesetzte Teilfläche WA1 und eine Teilfläche des WA5.
- **Bebauungsplan Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – 3. Änderung (Satzungsbeschluss 1992):** In der 3. Änderung wurde für die Baugruppe Hauptstraße 60–64 ein zweites Vollgeschoss im Dachraum mit Satteldach und einer Dachneigung von 38° zugelassen (siehe Teilfläche WA2.1/WA2.2 gemäß Bebauungsplan Nr. 74).
- **Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung „FAG-Grundstück“ (Satzungsbeschluss 1994, Bezeichnung als „2. Änderung“ heute unklar):** In diesem Änderungsplan wurde die verdichtete Bebauung Richtung Brackweder Straße vollständig durch ein kleinteiliges Wohnquartier mit einem Vollgeschoss und Dachausbau unter einem Satteldach mit 32° bis 38° ersetzt. Das Quartier ist gemäß Änderungsplan auch plangemäß einschließlich Lärmschutzanlage zur damaligen B 68 und Sammelstellplatzanlage durch einen Vorhabenträger entwickelt worden.

---

<sup>1</sup> Hinweis: In der Bestandskarte (Auszug siehe oben, Originalplan im Maßstab 1:500 als Anlage) sind die Geltungsbereiche der einzelnen Bebauungspläne nachrichtlich als Information mit aufgenommen worden.

Dieser Überblick über die kleinteilig nebeneinander noch anzuwendenden Bebauungsplan-Grundlagen verdeutlicht die sinnvolle Zielsetzung der Stadt Halle (Westf.), hier eine einheitliche Rechtsgrundlage für die künftige Gebietsentwicklung zu erarbeiten.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Halle (Westf.) ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Die Bauflächen im Planbereich liegen in dem bisher entwickelten Siedlungsraum.

Im **Regionalplan (2004) des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet im überwiegenden Bereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Die Flächen entlang des Künsebecker Bachs sind als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt und werden mit der Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* überlagert.

Zurzeit wird der **Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe** neu aufgestellt (Regionalplan OWL Entwurf 2023).<sup>2</sup> Der Entwurf 2023 wird nach Beschlussfassung im Regionalrat Anfang 2024 der Staatskanzlei zur Genehmigung vorgelegt. Der Entwurf des Regionalplans OWL gilt in dieser Erarbeitungsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3(1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend. Im Entwurf der Plankarte des Regionalplans OWL 2023 werden der als Baugebiet überplante Bereich und das Siedlungsumfeld weiterhin als *Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB)* festgelegt. Der Talzug des Künsebecker Bachs ist mit der Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* aufgenommen.

Die vorliegende bestandsorientierte Überplanung und maßvolle Nachverdichtung ebenso wie die Aufhebung der bisherigen Festsetzung der Randflächen des Künsebecker Bachs als Grünflächen entsprechen somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** vom 01.09.2021 nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit dem Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier aber nicht. Die bestandsorientierte Überplanung bei gleichzeitiger Freihaltung des Talzugs des Künsebecker Bachs greift die vorhandene – insofern unkritische – Situation auf und ist mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt den Bereich der überplanten Wohngebiete als *Wohnbaufläche* dar. Die Flächen entlang des Künsebecker Bachs sowie eine Teilfläche des Lärmschutzwalls entlang der B 68 sind als *Grünfläche* dargestellt. Diese sind teilweise als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Den Künsebecker Bach und die Teichstrukturen entlang des Bachs stellt der FNP als *Wasserfläche* dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt, auch die Aufhebung im Bereich des Talzugs widerspricht nicht den FNP-Darstellungen, auch wenn die damalige Zielsetzung eines öffentlichen Grünzugs gemäß Bebauungsplan Nr. 6 offenbar aufgrund der Rahmenbedingungen und der Eigentumsverhältnisse nie umsetzbar war.

---

<sup>2</sup> Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2023, Detmold.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die bebauten Flächen im Plangebiet Nr. 74 liegen einschließlich der privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Ortslage Künsebeck. Der angrenzende Gehölz- und Freiflächenbestand entlang des Talzugs des Künsebecker Bachs wird nicht baulich bzw. nicht mehr als öffentlicher Grünzug überplant. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Künsebeck. Der überwiegende Bereich des Plangebiets wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Die am nördlichen und nordwestlichen Rand verlaufenden Flächen im Bereich Künsebecker Bach werden vom **Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“** mit dem Entwicklungsziel *1.1.4 Bachsysteme und Niederungsgebiete des Ostmünsterlandes* erfasst.
- Der nördliche und nordwestliche Randbereich liegt im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.2.2 „Bäche des Ostmünsterlandes“** (LSG-3915-0005). Östlich an die Brackweder Straße angrenzend befindet sich das LSG „Osning“ (LSG-3915-0001).
- **Naturschutzgebiete (NSG) oder Naturdenkmale** befinden sich nicht im Gebiet oder im nahen Umfeld. Das **NSG „Großer Berg-Hellberg“** (GT-031) liegt östlich in etwa 350 m Entfernung.
- **FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) befindet sich östlich in etwa 350 m Entfernung.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sind im Plangebiet Nr. 74 nicht bekannt. Ein gesetzlich **geschütztes Biotop** (GB-3916-298) befindet sich nordwestlich in ca. 150 m Entfernung. Der nördliche und nordwestliche Randbereich werden von dem im Biotopkataster NRW<sup>3</sup> geführten großflächigen und **schutzwürdigen Biotop „Bachtal in Halle-Künsebeck“** (BK-3916-0005) erfasst. Diese Flächen werden gleichzeitig als **Biotopverbundfläche „Fließgewässersystem des Laibach, Mühlenbach und Künsebecker Bach“** (VB-DT3915-0222) geführt. In etwa 100 m Entfernung nordwestlich befindet sich zudem das **schutzwürdige Biotop „Abgrabungsgelände in Künsebeck“** (BK-3916-017), östlich in etwa 350 m Entfernung befindet sich das **Biotop „NSG Großer Berg/Hellberg“** (BK-3916-922) sowie südöstlich in 350 m Entfernung das **Biotop „Sandtrockenrasen an der Dürkoppstraße und Werkstraße in Künsebeck“** (BK-3916-229).
- Die östlich an die B 68 angrenzenden Flächen, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, liegen innerhalb des **Naturparks TERRA.vita** (NTP-012).

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der Lage und Distanz zum Plangebiet sowie der Ziele der bestandsorientierten Überplanung nicht gesehen.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets im Sinne einer intensiven Freiraumerholung besteht für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit aufgrund der gegebenen Strukturen nicht, bisher und künftig stehen der Erhalt der bachbegleitenden Gehölzzüge etc. im Vordergrund, möglich sind weiterhin einzelne kleine Fußwege.

### 3.4 Gewässer

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

---

<sup>3</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>4</sup> stehen im Plangebiet überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt im Bereich z. T. bei 13–20 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden.

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

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>5</sup> treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet liegen nach bisherigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** vor. 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 sind auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind bisher im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Westlich der und räumlich durch die Waldfläche abgegrenzt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs das **Baudenkmal „Wassermühle Künsebeck“** (Lfd.-Nr. 27).

**Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 16, 17 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans aufgeführt.

---

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Der Bebauungsplan Nr. 6 im Ortsteil Künsebeck ist im Jahre 1971 als Satzung beschlossen worden und wurde in den Jahren 1974 bis 1994 wie in Kapitel 3.1 dargelegt mehrfach in Teilbereichen überarbeitet und geändert. Das in den 1970er Jahren entwickelte städtebauliche Konzept sah für die Neubebauung an der Hauptstraße in Künsebeck eine eher städtisch geprägte Entwicklung mit einem kleinen zentralen Kerngebiet als Teil der neuen Ortsmitte in Höhe der Bahnlinie und einer Wohnbebauung entlang der Hauptstraße mit sehr unterschiedlichen Bautypologien und -kubaturen in reinen und allgemeinen Wohngebieten vor. Die Randflächen bis zu dem das Plangebiet im Westen begrenzenden Talzug des Künsebecker Bachs wurden als zusammenhängende Grünflächen mit öffentlichen Wegen überplant. Diese städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen sind so nicht umgesetzt worden. Einzelne Baugruppen bzw. Baukörper wurden gemäß Bebauungsplan Nr. 6 realisiert, in anderen Bereichen wurden jedoch Änderungsverfahren mit zum Teil umfassenden Umplanungen durchgeführt.

Im Ergebnis besteht hier heute eine schwierige und nur noch schwer nachvollziehbare Rechtslage mit unterschiedlichen, z. T. über 50 Jahre alten Bebauungsplan-Festsetzungen. Die Stadt Halle (Westf.) ist bestrebt, die Rechtslage im Plangebiet zu klären, unwirksame Festsetzungen zu überprüfen und die Lesbarkeit und Planungssicherheit für die Betroffenen zu verbessern. Die Stadt prüft ebenso in vielen Plangebieten im Stadtgebiet die Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich und leitet Bauleitplanverfahren ein, um die Innenentwicklung im Sinne des BauGB städtebaulich möglichst sinnvoll zu ordnen und fortzuschreiben.

Vor diesem Hintergrund überplant der vorliegende Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“ oberhalb des Baugebiets Sperlingstraße bzw. der östlichen Querstraße Falkenstraße den nördlichen Abschnitt des alten Bebauungsplans Nr. 6 und seiner hier erfolgten Änderungen. Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 sollen somit zusammenfassend die Rechtslage und heute nicht mehr umsetzbare Festsetzungen neu gefasst werden sowie der Planungsspielraum mit eventuellen Optionen für behutsame Nachverdichtungen bzw. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) überprüft werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Vorgaben für die baugestalterischen Rahmenbedingungen sollen neu gefasst werden, wobei der Bestand bzw. die nachbarschaftlichen Fragestellungen angemessen zu berücksichtigen sind (Rücksichtnahme). Eine besondere Anforderung stellen die rückwärtigen privaten Erschließungswege dar, da diese sehr schmal sind.

Der Wohngebietscharakter soll bestandsorientiert fortentwickelt werden. Die Nutzungsstruktur ist i. W. typisch für ein ländlich geprägtes Wohngebiet und soweit möglich auch in diesem Rahmen als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln (Nutzungsmischung mit wichtigen Grundversorgungsfunktionen vor Ort). Vor diesem Hintergrund werden auch die Überlegungen, die zzt. leerstehenden Räume der Sparkasse (Hauptstraße 44) bis zum Neubau eines kleinen Nahversorgers in Höhe der Bahnlinie zeitweise für die Nahversorgung zu nutzen, ausdrücklich befürwortet. Diese Ziele werden aus Sicht des Bebauungsplans auch grundsätzlich für vertretbar gehalten, da das Flurstück 699 sehr gut an die Hauptstraße angebunden ist und die Bebauung im Umfeld größere Abstände einhält.

Das Plangebiet wird aufgrund der Lage, der guten Erschließung und mit dem durch die Nähe zum **Künsebecker Bach** bestehenden Naherholungspotenzial als attraktives dörfliches Wohngebiet eingestuft. Eine intensivere Freiraumnutzung im Zuge des im Jahr 1971 umfassend **geplanten Grünzugs** ist nicht realisiert worden, ist aber aufgrund der guten Versorgung mit Garten- und Freiflächen auch nicht für die vorhandene Bebauungsstruktur erforderlich. Aus heutiger Sicht steht zudem aufgrund der ökologisch wertvollen Strukturen (Bach und Teichanlagen mit begleitenden Waldbeständen, kleinstrukturierter Freiraum und historische Hofstelle) der Erhalt der Gehölzzüge

etc. im Vordergrund. Daher soll in diesem Bereich die bisherige Festsetzung als Grünfläche aufgehoben werden.

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

## 5. Inhalte und Festsetzungen

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

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den übergeordneten Planungszielen insgesamt als **allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** entwickelt (siehe auch Kapitel 4). Dieses entspricht der in der 2. Änderung im Bereich „FAG-Grundstück“ aufgenommenen Festsetzung des dort neu entwickelten Ein-/Zweifamilienhausquartiers (neu: WA3, WA4).

In den übrigen Teilflächen werden die in den alten Planfassungen festgesetzten reinen Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO überplant und den heutigen Bedürfnissen mit (etwas) breiteren Nutzungsmöglichkeiten angepasst. Das Gebiet dient jedoch auch künftig vorwiegend dem Wohnen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung angesichts der technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen (Stichworte Homeoffice und Dienstleistungen) sowie ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.) und kann auch langfristig der Sicherung der Grundversorgung im Stadtteil Künsebeck dienen (Nutzungsmischung mit wichtigen Grundversorgungsfunktionen vor Ort). Ein Beispiel ist insbesondere auch die angestrebte Folgenutzung der zzt. leerstehenden Räume der Sparkasse (Hauptstraße 44, siehe Kapitel 4). Diese Vorgehensweise liegt langfristig grundsätzlich im Interesse der allermeisten Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil und wiegt die Einstufung als WA gegenüber den idealtypischen, sehr hohen möglichen Schutzansprüchen in einem reinen Wohngebiet WR auf.

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

### 5.2 Zahl der Wohnungen in Teilflächen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Nutzungsmaße, die zulässige Zahl der Wohnungen und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 und 6 BauGB werden bestandsorientiert aus den bisherigen Festsetzungen in den alten Bebauungsplänen, aus der (teilweise plankonformen) ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nach-

barschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Grünzug bzw. zum weiteren Freiraum zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan bereitet die Sicherung und maßvolle Entwicklung der bestehenden Baustruktur vor. Die Erschließung des rückwärtigen Bereichs mit den Bauflächen WA4, WA5 und WA6 erfolgt über die privaten Wohnwege, die i. W. nur eine Breite von 3 m umfassen und somit nur eine begrenzte Erschließungskapazität aufweisen. Vorrangig kann daher eine Erweiterung bzw. Nachverdichtung in dem weitgehend bebauten Plangebiet Nr. 74 angesichts der (begrenzten) Grundstücksgrößen und der Lage durch kleinere An-/Erweiterungsbauten im Rahmen der überbaubaren Flächen sowie ggf. durch Abriss und Neubaumaßnahmen bei alter, nur noch schwer zu modernisierender Bausubstanz erfolgen.

Auf zwei westlich gelegenen unbebauten Grundstücksteilen im WA5 können noch zusätzliche Baukörper entstehen. In beiden Fällen ist jedoch die Vorbelastung durch den Bestand der Hofstelle im Westen zu beachten (siehe Kapitel 5.5), die Erschließung ist ggf. auf den privaten Grundstücken neu zu regeln:

- Im WA5, Teilfläche 5 (Flurstück 896) bestand bereits nach dem alten Bebauungsplan Nr. 6 und seiner 2. Änderung eine Baumöglichkeit für ein größeres Gebäude. Hier wird angepasst an die heutige Bebauung im Umfeld und an die rückwärtige Erschließungssituation über den schmalen Privatweg eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung mit dem Obergeschoss im Dachraum vorgesehen.
- Im WA5, Teilfläche 2 (Flurstück 547) wird analog zur Nachbarschaft im WA4 oberhalb eine Bauoption für den rückwärtigen Gartenbereich eingeräumt.

Städtebauliches Ziel ist vorrangig die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur in der Ortsrandlage, wobei allerdings gegenüber den bisherigen sehr engen Festsetzungen (ein Vollgeschoss, Begrenzung der Gebäude bzw. der Sockel- und Drempehöhen) ein etwas größerer Spielraum für Modernisierung, Umbau und/oder energetische Ertüchtigung eingeräumt werden soll. Zu sichern und zu erhalten sind in diesem Rahmen die Gebäudekubaturen im nachbarschaftlichen Verhältnis zueinander und die Durchgrünung in mittelgroßen oder größeren Gärten. Qualitative Aspekte werden somit höher gewichtet als quantitative Überlegungen für größere Gebäude bzw. zusätzliche Wohneinheiten. Eine Nachverdichtung mittels eigenständiger Neubauten kann somit lediglich auf den beiden westlichen Grundstücken städtebaulich verträglich ermöglicht werden.

Leider zeigt die Erfahrung in vielen Baugebieten, dass bei großer Baufreiheit mit beliebigen ein oder zwei Vollgeschossen und bei freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätvolle Gebäude entstehen, dass aber viele Bauten mit großer Beliebigkeit und ohne regionalen oder gebietsbezogenen Kontext errichtet werden. Dieses führt zu architektonischen und städtebaulichen Problemen, z. B. bei einer willkürlichen Anordnung von ein- und zweigeschossigen Baukörper nebeneinander. Negativ betroffen sind in solchen Fällen i. Ü. nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch private Belange der Bevölkerung und Nachbarschaften. Lebensqualität und Grundstücke können durch spätere kritische Baumaßnahmen in der Nachbarschaft ggf. erheblich entwertet werden. Daher und aufgrund der städtebaulichen Ziele in der Ortsrandlage werden rahmensetzende Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet entsprechend gliedern.

In den Teilflächen des WA werden folgende Überlegungen bzw. Bautypologien zugrunde gelegt:

- **WA1:** Größere Gebäude (auch Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen, gemischte Nutzungen) in zweigeschossigen Wohnformen mit Mehrfamilienhäusern gemäß den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung. Die städtebauliche Zielsetzung für die mittlere Trauf- und Firsthöhe in diesem Baugebiet liegt bei 7,0–8,0 m bzw. bei 12,0–12,5 m über Gelände bzw. Straßenzug.

- **WA2.1, WA2.2:** Bestandsorientierte Überplanung gemäß Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung mit Beibehaltung der bestehenden Flachdachbungalows oder der Option für einen begrenzten Dachaufbau. Die Zielsetzung für die mittlere Trauf- und Firsthöhe in diesem Baugebiet liegt bei 4,2–4,5 m bzw. bei ca. 8,5 m über Gelände bzw. Straßenzug.
- **WA3, WA4:** Übernahme der Bebauungsstruktur gemäß Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung „FAG-Grundstück“ mit Einzel- und Doppelhäusern in sog. „1½-geschossiger“ Bebauung (Obergeschoss im Dachraum), der Spielraum für Trauf- und Firsthöhe wird je nach Gebäudelage geringfügig erhöht. Die angestrebten Trauf- und Firsthöhen liegen hier im Mittel bei ca. 4,5 m bzw. bei ca. 9,0 m über Gelände bzw. Straßenzug. In der Teilfläche WA4 wird die Zahl der Wohneinheiten aufgrund der rückwärtigen Lage und der Erschließung durch schmale Wege ebenso wie im WA5 und WA6 auf maximal 2 begrenzt (siehe unten).
- **WA5, WA6:** Überplanung der Bebauungsstruktur gemäß Bebauungsplan Nr. 6, 1. und 2. Änderung mit Einzel- und Doppelhäusern ebenfalls in sog. „1½-geschossiger“ Bebauung (Obergeschoss im Dachraum), der Spielraum für Trauf- und Firsthöhe wird hier je nach Gebäudelage im Mittel um 0,5 bis etwa 1,0 m erhöht. Die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten resultiert aus den Restriktionen durch die schmalen Privatwege (siehe unten). Die angestrebten Trauf- und Firsthöhen liegen hier im Mittel ebenfalls i. W. bei ca. 4,5 m bzw. bei ca. 9,0 m über Gelände bzw. Straßenzug.

#### **b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.**

Die einzelnen Festsetzungen leiten sich aus den oben dargelegten Rahmenbedingungen und aus dem Bestand im Plangebiet sowie im Umfeld ab:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für die bestehenden Bautypologien mit möglichen An- oder Umbauten im Einzelfall und Doppelhäusern wird die **Grundflächenzahl GRZ** in den Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 gemäß dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO festgelegt.
- Für die bestehenden Gebäudetypologien werden straßenzug- bzw. grundstücksbezogene konkrete **Trauf- und Firsthöhen** festgelegt, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am Bestand und an den definierten Festsetzungen zum Lärmschutz entlang der B 68, erlauben aber in den Teilflächen je nach Lage einen gewissen Spielraum für Erweiterungen und Umbauten etc. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig und berücksichtigen auch die nachbarschaftliche Staffelung in der leichten Hangneigung.

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im Plangebiet können **Abweichungen** von den Trauf- und Firsthöhen 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

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in der leicht geneigten Lage Richtung Süden und Westen die eindeutige Festlegung als Höhe in Meter über NHN gewählt. Die Höhen wurden gebäudeweise aufgenommen und sind in der Kartengrundlage eingetragen worden. Die Bestandskarte ist zwecks Lesbarkeit der gebäudebezogenen Höhenmaße daher auch im Maßstab 1:500 erarbeitet worden (siehe dort).

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird auf der Plankarte unter F. Hinweise, hier unter Punkt 8 eine Tabelle beigefügt, die die jeweiligen „Zielhöhen“ als Baukörperhöhen über Gelände bzw. Straße in den Teilbauflächen gemäß der Erläuterung unter Punkt a) zusammenstellt.

- In den Wohngebieten wird die **offene Bauweise** festgesetzt. In den rückwärtigen Bauflächen wird die offene Bauweise aufgrund der Lage und Erschließung auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne zu

starke Verdichtung und sichert den ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. Punktuell erfolgt bestandsorientiert im WA2.1 die Festsetzung der geschlossenen Bauweise gemäß Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und des derzeitigen Bestands abschnittsweise festgelegt.
- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher und privater Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von den Verkehrsfläche einzuhalten (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im privaten und öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe gemindert.
- Die **Hauptfirstrichtung** und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper wird in Teilbereichen gemäß der bisherigen Rechtslage und gemäß der nachbarschaftlichen Situation bestandsorientiert vorgegeben. Die hier getroffenen Regelungen sichern eine langfristig aufeinander abgestimmte Gestaltung sowie Ausrichtung der Baukörper untereinander und zum Straßenraum.

### c) Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Erschließung der Bauflächen WA4, WA5 und WA6 im rückwärtigen Bereich erfolgt über die privaten Wohnwege, die i. W. nur eine Breite von 3 m umfassen und somit nur eine begrenzte Erschließungskapazität aufweisen. Der Kreis Gütersloh, Abteilung Bauen Wohnen Immissionen, hat im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB auf diese begrenzte Erschließungskapazität und auf Sicherheitsaspekte hingewiesen, sofern bei Neubauten die Zufahrt z. B. für Feuerwehren zu fordern ist (Anforderungen der Erschließung für die Feuerwehr). Ebenso hat der Kreis auf die mögliche Problematik bei der notwendigen Eintragung einer Erschließungsbaulast bei der Erschließung neuer Bauvorhaben über Privatwege hingewiesen. Aufgrund dieser engen Erschließungswege wurde die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Einheiten je Gebäude angeregt.

Das alte Plankonzept ist wie dargelegt kritisch und würde heute so nicht mehr vorgesehen werden, daher wird die **Zahl der Wohneinheiten** im rückwärtigen Bereich bei den Ein-/Zweifamilienhäusern auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt (bzw. 1 Einheit je Doppelhaushälfte). Damit wird auch der nachbarlichen Konfliktminderung Rechnung getragen.

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

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

### a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Daher wird das Satteldach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung im Plangebiet vorgegeben. Untergeordnet bestehen im Plangebiet einzelne Krüppelwalmdächer und

Flachdächer, die in der Teilfläche WA1 und in der Teilfläche WA2.1/WA2.2 daher ebenfalls zugelassen werden.

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

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

**Glänzende und glasierte Dacheindeckungen** sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 74 wird ein bestehendes Wohngebiet überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang nicht realisiert. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

**Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bestand vorhandenen und im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen in weiten Teilen des Plangebiets daher i. W. auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren.

Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen der o. g. Planungsziele erfüllen zu können.

Bei geneigten Dachflächen (Steildächer ab einer Neigung von 5°) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig.

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 aneinanderggebauten 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.

#### **b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

**Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung entlang der privaten Erschließungsstraßen sowie der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der teilweisen Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

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

### **5.4 Erschließung und Verkehr**

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße, die im Südwesten zur Ortsmitte führt und im Nordosten direkt an die Brackweder Straße (ehemalige B 68, heute K 26) angebunden ist.

Die **Binnenerschließung** im Bestand erfolgt über einen verkehrsberuhigt ausgebauten öffentlichen Stichweg im nördlichen Bereich und über an die Hauptstraße angebundene Privatstraßen. Die privaten Wohnwege, die die rückwärtigen Bauflächen WA4 und WA5 als kleine Ringstraße bzw. die Baufläche WA6 als Stichweg ohne Wendeanlage erschließen, umfassen i. W. nur eine Breite von 3 m und weisen somit nur eine begrenzte Erschließungskapazität auf. Daher wird in diesen Bereichen und an dem kleinen Stichweg im Norden auch die Zahl der Wohneinheiten begrenzt, um das Erschließungssystem nicht zusätzlich zu belasten (siehe oben). Die Erschließung der rückwärtigen, eigenständigen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist auf den privaten Grundstücken neu zu regeln und projektbezogen sicherzustellen.

Die Durchlässigkeit für **Fuß- und Radverkehr** ist über die bestehenden Straßen und Wege sichergestellt. Eine weitergehende Anbindung an den Freiraum im Westen und an private kleine Wege im Bereich Künsebecker Bach/Talzug ist mit den Eigentümern abzustimmen.

**Öffentliche Parkplätze** sind im Bereich der Hauptstraße und im öffentlichen Stichweg im Norden vorhanden. **Private Stellplätze** sind im Straßenraum des privaten Wegesystems bei 3 m Breite nicht möglich. Hier sind private Stellplätze grundsätzlich in ausreichender Anzahl und ggf. auch für

Besucher auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen, zudem kann von den Beteiligten die private Stellplatzanlage in Höhe des öffentlichen Stichwegs genutzt werden. Zu beachten sind diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen. Gerade in den Bereichen, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, befinden sich Sammelstellplatzanlagen bzw. Garagen.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Der Bahnhofpunkt „Künsebeck“ an der Bahnstrecke „Haller Willem“ liegt in etwa 350 m Entfernung südwestlich des Plangebiets und bietet eine sehr gute Anbindung Richtung Bielefeld und Osnabrück. Die Bushaltestellen in Künsebeck sind ebenfalls gut zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen (Haltestelle Hauptstraße/Talstraße am Bahnhofpunkt, Haltestelle „Hartmann“ an der K 26).

## 5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist auf Basis des Bebauungsplans Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ (Satzungsbeschluss 1971) und mehrerer Änderungsverfahren seit den frühen 1970er Jahren schrittweise entwickelt worden. Der Bebauungsplan Nr. 74 überplant die vorhandenen Bauflächen und schafft eine einheitliche Rechtsgrundlage für die behutsame Weiterentwicklung des Bestands mit i. W. kleinteiliger Wohnbebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO (Überplanung der teilweise festgesetzten reinen Wohngebiete WR). Im Vergleich zur bisherigen Rechtslage wird lediglich eine neue Bauoption in Bereich WA5 auf Flurstück 547 vorgeschlagen. Das noch unbebaute Grundstück Flurstück 896 war im Grundsatz bereits auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 bzw. seiner 2. Änderung bebaubar. Die gemäß Bebauungsplan eröffneten Umbau- oder Erweiterungsoptionen bewegen sich ansonsten mit Erweiterungsmöglichkeiten im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestands (Umbau, Modernisierung, ggf. Abriss und Neubau).

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind im Plangebiet zum einen gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen sowie die Fragestellung Verkehrslärm zu betrachten:

### a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet werden künftig einheitlich **allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet entlang der Hauptstraße vorhandenen bzw. allgemein zulässigen gemischten Nutzungen grundsätzlich möglich und städtebaulich im Sinne der Nutzungsmischung und Nahversorgung in Künsebeck erwünscht (siehe oben, Kapitel 3.1 und 5.1). Voraussetzung ist, dass diese gemäß § 4 BauNVO das Wohnen „nicht wesentlich stören“.

Größere Gewerbenutzungen mit Konfliktpotenzial sind im direkten Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Im Westen und Nordwesten in ca. 200 bis 350 m Entfernung bestehen jenseits des Talzugs des Künsecker Bachs festgesetzte **Gewerbegebiete** (Bebauungspläne Nr. 27, Nr. 40 und Nr. 42). Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld dieser Gewerbegebiete bzw. direkt angrenzend sind Konflikte durch das vorliegende Plangebiet mit den bisher festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebieten „in zweiter Reihe“ mit den dort ansässigen Gewerbebetrieben bisher nicht bekannt.

Im Westen des Künsecker Bachs liegt im Außenbereich der **alteingesessene landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb mit Hofladen „Mühlenhof“**. Dieser Betrieb in der naturräumlich und siedlungsgeographisch besonderen Lage im Talzug des Bachlaufs hat Bestandsschutz. Die Siedlungsentwicklung in Künsebeck auf Grundlage der früheren Plankonzepte und gemäß Bebauungsplan Nr. 6 ist an den Künsecker Bach und damit an den Mühlenhof schrittweise in den letzten 50 Jahren herangerückt und muss diesen vorhandenen Betrieb grundsätzlich berücksichtigen.

Das westliche Plangebiet des früheren Bebauungsplans Nr. 6 und des aktuellen Bebauungsplans Nr. 74 ist zeitweise durch diesen Vollerwerbsbetrieb mit Verarbeitung und Weiterverkauf eigener landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Saatgut, Kartoffeln, Getreide etc.) und mit Hofladen vorbelastet. In der Siedlungsrandlage ist mit Geräuscheinwirkungen durch die landwirtschaftliche Tätigkeit und durch Lieferverkehre zu rechnen, die insbesondere in der Erntezeit auch in der Nachtzeit vorkommen können. Zeitweise kann es auch zu Lichtemissionen kommen. Auf der Hofstelle findet ansonsten nur eine untergeordnete Tierhaltung statt, ggf. relevante Geruchsmissionen sind insofern nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan-Verfahren ist einerseits zu gewährleisten, dass die (hier weitestgehend vorhandene) Wohnnutzung im Sinne des BauGB als gesundes Wohnen eingestuft werden kann. Andererseits sind auch die Belange des landwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen, der bereits vor der in den letzten 50 Jahren entwickelten Wohngebiete hier bestanden hat. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im gesamten Geltungsbereich sollen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen des Betriebs bewirkt werden.

Der Betrieb wurde gutachterlich untersucht, die Geräuschemissionen wurden gemäß der hier einschlägigen TA Lärm ermittelt. Das Gutachten ist als Anlage zur Begründung beigelegt, hierauf wird insgesamt verwiesen.<sup>6</sup> In Kapitel 1 und 2 des Gutachtens werden die Aufgabenstellung beschrieben und die Rechtsgrundlagen angeführt. In Kapitel 3 werden die Berechnungsgrundlagen und die Eingangsdaten sowie die immissionsschutzfachlich relevanten Rahmenbedingungen mit der vorhandenen Bebauung bzw. Rechtslage erläutert. Auf dieser Grundlage wird die Berechnung durchgeführt. Neben dem Regelbetrieb einschließlich Hofladen und Belieferung werden insbesondere die Zeiten der Kartoffel- und Getreideernte mit Belüftung bzw. Trocknung als ungünstigste Betriebszustände betrachtet.

In Kapitel 4 und Kapitel 5 werden die rechnerischen Ergebnisse erläutert und diskutiert, beigelegt sind in der Anlage auch graphische Abbildungen und Tabellen hierzu zwecks Nachvollziehbarkeit:

- **Tags** werden auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplangebiets Nr. 74 die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiet (WA) eingehalten und unterschritten.
- **Nachts** werden die WA-Immissionsrichtwerte im westlichen Plangebiet an den vorhandenen Wohnhäusern und auf zwei möglichen Neubaufeldern überschritten (eine Bauoption war hier bereits gemäß altem Bebauungsplan Nr. 6 zulässig), der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (MI) wird aber dort eingehalten.
- Nach den Regelwerken und gemäß BauGB ist **in Mischgebieten gesundes Wohnen ebenfalls ohne Einschränkung** möglich und auch vorgesehen, so dass auch dort jeweils gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.
- Die **zulässigen Spitzenpegel** werden tags für WA ebenfalls eingehalten und i. W. deutlich unterschritten, nachts hingegen können die Spitzenpegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern zur Hofstelle im Bereich der Mischgebietswerte liegen.

Die gutachterlichen Berechnungen und Ergebnisse werden von der Stadt Halle (Westf.) nachvollzogen und als plausibel bewertet. Es zeigt sich, dass der vorhandene Betrieb unter den heutigen Rahmenbedingungen die Schutzansprüche bzw. Wohnqualität tags im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets und nachts im Rahmen der immissionsschutzfachlichen Anforderungen eines Mischgebiets berücksichtigt.

---

<sup>6</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 74 „Hauptstraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 19.05.2021.

Die Hofstelle und die landwirtschaftlichen Tätigkeiten genießen Bestandsschutz, über das heutige Maß hinausgehende Einschränkungen des Betriebs sollen vermieden werden. Hierbei ist auch zu beachten, dass die landwirtschaftliche Produktion – deren Bedeutung für die Ernährungssicherheit völlig außer Zweifel steht – auf die Rahmenbedingungen z. B. durch Markt- und Wetterlagen angewiesen ist und dass daher insbesondere zu Erntezeiten auch zeitweise nicht sicher vorhersehbare bzw. planbare Arbeitseinsätze erforderlich werden.

In dieser Situation wird festgehalten, dass die in den letzten Jahrzehnten an die Hofstelle heranrückte Wohnnachbarschaft in der Randlage zum Außenbereich diese Vorbelastung im gesetzlich zulässigen Rahmen hinnehmen muss. Die Stadt hält ausdrücklich fest, dass hier keine idealtypische Wohnruhe wie inmitten eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets erwartet werden kann. In der Randlage zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich sind Auswirkungen dieser Tätigkeiten typischerweise unvermeidbar. Dafür genießen die Wohnnutzungen auch häufig die privilegierte Randlage zum Freiraum, die dann aber nicht zum Nachteil bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen ausgelegt werden darf. In diesem Rahmen können auch betriebsbedingte Einzelereignisse vorkommen, die ebenso als Vorbelastung hinzunehmen sind.

Diese Ergebnisse und Bewertungen sind mit einem allgemeinen Wohngebiet WA vereinbar, die mischgebiets-typische Vorbelastung soll daher rechtlich im Bebauungsplan Nr. 74 gesichert werden, so dass die Bewohner in der Randlage letztlich keine idealtypischen WA-Werte zu Lasten des Betriebs geltend machen können, sondern hier als sehr gut zumutbar bewertete MI-Werte akzeptieren müssen. In dieser Situation kann auch die neue Bauoption in Bereich WA5 in Richtung der Hofanlage auf Flurstück 547, die erstmals aufgenommen wird, vorbereitet werden.

Die rechtliche Sicherung erfolgt durch diese Diskussion und Wertung in dieser Begründung zum Bebauungsplan sowie durch **Kennzeichnung der vorbelasteten Bereiche nach § 9(5) Nr. 1 BauGB**, hier: *Vorbelastungen in der Siedlungsrandlage durch den im Außenebereich gemäß § 35 BauGB im Westen des Plangebiets ansässigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Hofladen.*<sup>7</sup>

Die o. g. angesprochenen zeitweisen **Lichtemissionen**, die mit den landwirtschaftlichen Verkehren (Lieferungen, Verkehr in der Erntezeit) verbunden sein können, werden in der örtlichen Situation mit der Hofanlage und dem Bachlauf mit umfassenden Gehölzbeständen in Richtung Wohngebiet nicht als potenzielle Konfliktlage bewertet.

## **b) Verkehrliche Immissionen**

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** resultiert insbesondere aus dem Kfz-Verkehr im Norden auf der Brackweder Straße (ehemalige B 68, heute K 26). Der auf i. W. Künsebeck bezogene Ziel- und Quellverkehr auf der Hauptstraße selbst trägt hierzu kaum bei und wird aufgrund des Ausbaustands, der Verkehrsmengen und der Anordnung und Abstände der Wohngebäude zur Hauptstraße als grundsätzlich wohnverträglich bewertet.

Die Auswirkungen des **Verkehrs auf der Brackweder Straße** sind im nördlichen Plangebiet als erheblich, im mittleren und südlichen Plangebiet dagegen als gering einzustufen.

Aufgrund der erheblichen Lärmeinwirkungen wurde diese Fragestellung im Zuge der Entwicklung des nördlichen Quartiers gemäß **Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grund-**

---

<sup>7</sup> Hinweis: Der gemäß Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung „FAG-Grundstück“ im westlichen Randbereich festgesetzte Erdwall mit mindestens 2 m Höhe (siehe dort, Plankarte und Punkt I.4.6.2) wird hier nicht übernommen, da dieser in der Lage und Höhe nicht relevant für die Lärmeinwirkungen ist und auch nicht wie damals festgesetzt errichtet worden ist. Im Zuge der Sicherung der Vorbelastung ist dieser zudem nicht relevant. Darüber hinaus bestehen hier privatrechtliche Regelungen zwischen den Beteiligten zur Sicherung. In dem Bereich wird im Bebauungsplan Nr. 74 an der Stelle die Heckenstruktur zum Erhalt festgesetzt.

**stück**“ intensiv geprüft und aufgegriffen. Zur Brackweder Straße erfolgte die Errichtung einer umfassenden aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand-Wand-Kombination). Für die danach noch verbleibenden Einwirkungen auf der Nord-/Nordostseite der auch vor diesem Hintergrund in der Höhe begrenzten 1½-geschossigen neuen Wohngebäude wurden nach der damaligen Situation gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit Beiblatt 1 + 2 (11/1989) erforderliche Schalldämmmaße (erf. R`w.res) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen aufgenommen.

Insgesamt überplant der Bebauungsplan eine bereits seit Jahrzehnten bestehende Situation. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Bundesstraße heran, sodass die vorliegende Planung nicht zu einer Verschärfung der Situation beiträgt. Aus heutiger Sicht würden bei gleicher Vorgehensweise (aktiver Schallschutz und ggf. passiver Schallschutz ergänzend) hier die aktuelle Fassung der DIN 4109-1 (2018) zugrunde gelegt und im Ergebnis sinngemäß Lärmpegelbereiche mit jeweiligen Anforderungen an die Bauvorhaben aufgenommen werden.

Der nördliche Planbereich ist vollständig gemäß Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änderung „FAG-Grundstück“ bebaut, die Häuser sind mit den Wohn- und Freiraumbereichen i. W. nach Süden bzw. Südwesten von der Brackweder Straße abgewandt ausgerichtet. Vor diesem Hintergrund werden die bisher geltenden Inhalte und Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ unverändert übernommen. Dieser bildete die planungsrechtliche Grundlage für die aktuelle Genehmigungslage im Bereich der Lärmschutzwand-Wand-Kombination (Grundlage: Gutachten des Ing.-Büros Dr. Ing. K. Beckenbauer).<sup>8</sup> Auf die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ wird verwiesen.

Da angesichts der bestehenden Situation mit Wallanlage und Umwidmung der Brackweder Straße heute zur K 26 mit inzwischen geringeren Verkehrsbelastungen je nach Baugrundstück und nach dem aktuellen Baustandard ggf. andere bzw. geringere Maßnahmen ausreichen, wird eine Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB neu aufgenommen. Danach können Ausnahmen von den o. g. Anforderungen ggf. zugelassen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere schallschützende Maßnahmen ausreichen. Im Planverfahren wird diese Vorgehensweise mit einem Gutachterbüro abgestimmt. Ggf. können im Verfahren noch Ergänzungen vorgenommen werden.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch die vorhandenen Anschlüsse an das Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt ebenfalls durch die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist weiterhin zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

<sup>8</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des B-Planes Nr. 6 „Ortsteil Künsebeck“ der Stadt Halle/Westfalen, Ing.-Büro Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer – Auftrags-Nr. 91 1731 041, Bielefeld, 08.04.1991

Im Plangebiet verlaufen Leitungen von Versorgungsträgern außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Im Zuge des Bebauungsplans werden in diesen Bereichen entsprechende Leitungsrechte aufgenommen (Breite: 2 x 2 m beidseits der Leitungstrassen).

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

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG**

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem Wasserhaushalts- (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW) Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen. Im vorliegenden Bebauungsplan soll keine planungsrechtlich bindende Festsetzung bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser definiert werden. Aus Sicht der Stadt ist die konkrete Regelung des diesbezüglichen Umgangs aufgrund der Bestandssituation und der nur sehr untergeordnet zulässigen baulichen Nachverdichtung sinnvoll und zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs- bzw. Bauordnungsebene sachgerecht zu klären.

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 Aufhebung der Überplanung des Grünzugs bis zum Künsebecker Bach**

Das Plangebiet wird aufgrund der Lage und der guten Erschließung sowie mit dem durch die Nähe zum **Künsebecker Bach** bestehenden Naherholungspotenzial als attraktives dörfliches Wohngebiet eingestuft. Eine intensivere Freiraumnutzung im Zuge des im Jahr 1971 geplanten umfassenden **Grünzugs** ist nicht realisiert worden, ist aber aufgrund der guten Versorgung mit Garten- und Freiflächen auch nicht für die vorhandene Bebauungsstruktur erforderlich. Aus heutiger Sicht steht zudem aufgrund der ökologisch wertvollen Strukturen (Bach und Teichanlagen mit begleitenden Waldbeständen, kleinstrukturierter Freiraum und historische Hofstelle) der **Erhalt der Gehölzzüge** etc. im Vordergrund, möglich sind weiterhin einzelne kleine Fußwege. Die Flächen stehen auch weiterhin nicht für eine intensivere öffentliche Nutzung zur Verfügung. Daher wird hier das damalige Planungsziel „Grünzug“ aufgegeben.

Im Vorentwurf waren die damals festgesetzten Grünflächen zunächst bestandsorientiert als Wald, als Flächen für die Landwirtschaft und als Teichanlage aufgenommen worden. Auf Anregung der Eigentümerfamilie soll jedoch der gesamte Bereich des Flurstücks 973 im Plangebiet nicht mehr durch einen Bebauungsplan überplant werden. Kritisiert wurde auch der vorliegende Geltungsbereich, der aber durch den alten Bebauungsplan Nr. 6 und die alte Grenzziehung entlang des Bachlaufs und der Teichanlage so vorgegeben ist. Gemäß Anregung wird dieser Teilbereich des alten Plangebiets mit Flurstück 973 nunmehr ersatzlos aufgehoben.

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf ergänzende Anfrage zu dieser Anregung im November 2019 mitgeteilt, dass bzgl. einer Rücknahme des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Flächen liegen im Bereich des im Landschaftsplan Halle/Steinhagen festgesetzten Landschaftsschutzgebiets 2.2.2 „Bäche des Ostmünsterlandes“. Der Schutzzweck er-

streckt sich über die Erhaltung der Fließgewässer und ihre Auenbereiche mit den bachbegleitenden Gehölzstrukturen, insbesondere ihrer Lebensraum- und Retentionsfunktion. Damit sind die Bereiche nach Aufhebung der alten Grünflächen-Festsetzung künftig ausschließlich **im Rahmen des § 35 BauGB** und nach den **naturschutzfachlichen Regelungen gemäß Landschaftsschutzgebiet** zu beurteilen sowie gemäß den Vorgaben für die ordnungsgemäße Land- und Forstwirtschaft zu unterhalten bzw. zu bewirtschaften.

## 5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

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

Aufgrund der Distanz sowie der grundsätzlich bestandsorientierten und behutsamen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 auf das Landschaftsschutzgebiet oder das FFH-Gebiet bzw. NSG zu erwarten (siehe Kapitel 3.3).

Der **Grünzug entlang des Künsebecker Bachs** wurde im Bebauungsplan Nr. 6 als Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage/Spielplatz) mit Wegeverbindungen sowie als Wasserfläche festgesetzt. In den letzten Jahrzehnten wurden die planungsrechtlich vorbereitete Parkanlage sowie die Wegeverbindungen im Plangebiet nicht umgesetzt. Daher und auf Wunsch der Eigentümerfamilie wird der Bebauungsplan für den Bereich aufgehoben, die Flächen sind künftig gemäß § 35 BauGB und nach Naturschutzrecht zu bewerten (siehe Kapitel 3.1 und Kapitel 5.7). Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Erhalt des Biotopkomplexes so voraussichtlich sogar besser Rechnung getragen werden als im Zuge der (eigentumsrechtlich weiterhin nicht möglichen) Entwicklung eines öffentlichen Grünzugs.

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

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

Die Vorgärten sind dabei je Grundstück in den WA-Teilflächen 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 ist jedoch dieses Pflanzgebot einzuhalten.

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu **Einfriedungen** entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur Begrünung von Standplätzen für Abfallbehälter getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Hierzu wird auf Kapitel 5.3 verwiesen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung

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

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

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

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

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

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren weitgehend bebaut. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen im Plangebiet – auch für ergänzende Anbauten etc. – ist bereits weitgehend möglich, die Planung ermöglicht hier nur relativ kleinteilig ergänzende Möglichkeiten. Die Böden sind an dieser Stelle somit langjährig anthropogen überformt und können ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die vorliegende Planung dient der maßvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestands und der kleinteilig sinnvollen Nachverdichtung. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung, auch wenn hier eine Nachverdichtung aufgrund der Rahmenbedingungen nur in begrenztem Rahmen möglich wird. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal schonenden Umgangs mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen, die **Belange des Bodenschutzes** werden insofern berücksichtigt. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt respektive getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Bei der Prüfung wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**<sup>9</sup> zugrunde gelegt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage**<sup>10</sup> (MTB 3916, Quadrant 3) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standorte, Fließgewässer, Äcker/Weinberge, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Fettwiesen/-weiden, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude*, 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 30 Vogelarten (davon 17 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Unter den Vogelarten befinden sich folgende 13 Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Flussregenpfeifer, Wachtel, Mehl-

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

schwalbe, Baumfalke, Rauchschwalbe, Rotmilan, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube. Für das Rebhuhn und den Kiebitz ist ein **schlechter Erhaltungszustand** festgehalten worden. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 4,4 ha große, bereits in weiten Teilen bebaute Fläche. Die bislang un bebauten Flächen bieten ein Potenzial für ein Vorkommen der Arten, die an Offenlandbereiche sowie an Hecken- und Waldstrukturen gebunden sind. Der z. T. ältere Baumbestand bietet ggf. auch Fledermäusen Unterschlupf. Die Aufhebung des alten Bebauungsplans führt hier zu keiner Änderung der heutigen artenschutzfachlichen Bedeutung (siehe Kapitel 5.7).

Der überplante Siedlungsbereich ist bereits weitestgehend bebaut. Aufgrund der bestehenden erheblichen Störeinflüsse, hier durch Wohn- und Gartennutzungen, ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Wohngebiet nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Im Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB haben sich hier keine weitergehenden Hinweise ergeben.

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

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und 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 gemäß BNatSchG nicht berührt.

Auf die Hinweise unter F.7 auf der Plankarte wird ergänzend verwiesen.

#### 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. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend erschlossen und bebaut. Baurechte bestehen bereits heute auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner Änderungen. Eine Nachverdichtung ist nur in geringem Maße zulässig. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei noch kann sie diese mindern.

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

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Klargestellt ist heute, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die Nachverdichtung von Bauflächen ggf. zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Stadtklimas. Ziel der Planung ist u. a. jedoch eine maßvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung als Wohngebiet im Siedlungszusammenhang. Eine besondere Bedeutung dieser Flächen für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage in Künsebeck nicht vor. Zudem übernehmen die weiterhin vorhandenen Gartenbereiche der i. W. kleinteiligen Bebauung eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Ergänzend werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren die für die übergeordnete Vernetzung sowie die klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion maßgeblichen Freiflächen- und Gehölzstrukturen entlang des Künsebecker Bachs nicht mehr überplant. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die maßvolle Nachverdichtung im Wohngebiet, die hier aber aufgrund der Rahmenbedingungen aber auch i. W. nur kleinteilig erfolgt.

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Aufgrund der Rahmenbedingungen und der im Jahr 2024 noch nicht für Wohngebäude geltenden Solarpflicht wird eine entsprechende Regelung zur Förderung und Nutzung von alternativen Energiequellen im Bebauungsplan Nr. 74 aufgenommen. Im Plangebiet ist somit bei Errichtung von Hauptgebäuden die für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche). Als geeignete Dachflächen gelten bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern gelten alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes.

Vor dem Hintergrund der **bedarfsorientierten und maßvollen Planung** 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 aktuellen gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich zu beachten.

## 7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

## 8. Flächenbilanz

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von insgesamt rund 4,45 ha umfasst folgende Teilflächen:

Teilfläche/geplante Nutzungen	Fläche in ha <sup>1</sup>	davon Neubaubau-Option in ha <sup>2</sup>	Bodenbedarf in ha = mögliche Versiegelung
WA gemäß § 4 BauNVO (GRZ 0,4), Summe WA1-WA6	1,99	0,12	0,07
- davon WA1	0,35	-	-
- davon WA2 – WA6	1,64	0,12	0,07
Verkehrs- und Versorgungsflächen, Summe <sup>3</sup>	0,61	-	-
- Straßenverkehrsflächen, F-/R-Weg, öffentlich	0,42	-	-
- Wegeflächen und Fußweg, privat	0,15	-	-
- Parkplatzanlage, privat	0,04	-	-
- Trafostandort (geringfügig/20 m <sup>2</sup> )	-	-	-
Grünflächen, privat, Summe	0,34	-	-
- Grünzug/Waldsaum	0,28	-	-
- Gartenfläche/Hausgarten	0,06	-	-
Wallanlage gemäß § 9(1)24 BauGB	0,24	-	-
Aufhebung des B-Plans Nr. 6 (neu: § 35 BauGB)	1,27	-	-
<b>Gesamtfläche Plangebiet in ha ca.</b>	<b>4,45</b>		

<sup>1</sup> Ermittelt auf Basis der Plankarte 1:1.000, Werte gerundet!

<sup>2</sup> Neubaugrundstücke, hier 2 Neubaubauoptionen im WA5; Erweiterungsoptionen im Bestand durch An-/Neubauten etc. nicht eingerechnet

<sup>3</sup> Flächenangabe für Straßen-/Wegeflächen als Bruttowert – ohne Abzug von Banketten etc.

Auf Grundlage der vorhandenen Siedlungsstruktur wird im Plangebiet Nr. 74 nach heutigem Stand faktisch von **rund 45 Wohneinheiten** (Bestand und begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten) ausgegangen. Rechnerisch könnten langfristig durch zusätzliche Wohneinheiten im Gebäudebestand bzw. auf den vorhandenen Grundstücken (Teilungen/Umbau, ggf. auch Abriss und Neubau) ca. 10 bis 15 Wohneinheiten ggf. zusätzlich dazukommen.

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Jahr 2019 wurden die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss des Rats der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 über die Zwischenergebnisse beraten.

Auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfs sollen nunmehr die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt werden.

**Hinweis:**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Hauptstraße“ überplant Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – Änderungsplan, Nr. 6 Baugebiet „Dyckerhoff“ – 2. Änderung, Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ und Nr. 6 – 3. Änderung. Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 74 werden die für diesen Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des o. g. Bebauungsplans Nr. 6 und seiner Änderungen im Geltungsbereich überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung der Ursprungspläne und der damit verknüpften Änderungen bewirken. Sofern die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 in diesen Teilbereichen unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner Änderungen bleiben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 74 unberührt, diese sind nicht Gegenstand dieser Planaufstellung und gelten weiterhin fort.

Halle (Westf.), im Januar 2024