

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 64**

„Langer Brink“

Vorentwurf, Oktober 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
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**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege und Wald
- 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**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 64

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Langer Brink“

– Gliederung wird im weiteren Verfahren erstellt –

Hinweis: Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs des Umweltberichtes gesammelt werden. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

Anlage:

Übersichtskarte: Bestandskarte mit Nutzungsübersicht

1. Einführung

Am südwestlichen Stadtrand der Kernstadt von Halle (Westf.) befindet sich der Standort einer Textilfabrik. Die ursprüngliche Nutzung der Bekleidungsproduktion wurde bereits vor mehreren Jahren verlegt. Seither erfolgten schrittweise Umnutzungen verschiedener Teilbereiche des Gebäudekomplexes. Dieser Prozess ist bislang noch nicht abgeschlossen. Der Bereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und grenzt direkt an den Wohnsiedlungsbereich zwischen Postweg und Alleestraße an. Nach Einschätzung der Stadt ist der Standort im Randbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils noch dem Innenbereich zuzuordnen und im Rahmen eines Mischgebiets zu bewerten. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wurde das Plangebiet in der Vergangenheit jedoch unterschiedlich nach § 34 oder § 35 BauGB bewertet. Zuletzt hat sich der Standort im Rahmen des **§ 34 BauGB** entwickelt.

Im südlichen Umfeld erfolgen derzeit die Straßenbauarbeiten im Zuge des Ausbaus der A 33, unmittelbar südwestlich des Standorts wird künftig die Anschlussstelle Alleestraße liegen. Der Standort wird somit noch günstiger an den überörtlichen Verkehr angeschlossen sein. Angesichts dieser Rahmenbedingungen und der Lage des Standorts im Siedlungsgefüge sieht die Stadt die Erfordernis die künftige Entwicklung auf der Fläche zu steuern und Planungssicherheit für die anstehenden Veränderungen, insbesondere bezüglich der zulässigen Nutzungen am Standort, zu schaffen. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher beschlossen, für den Standort der ehemaligen Textilfabrik den Bebauungsplan Nr. 64 „Langer Brink“ aufzustellen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 64 umfasst heute eine ca. 1,5 ha große Fläche am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Halle (Westf.) in etwa 2 km Entfernung zur Innenstadt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt, die Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch den Waldwirtschaftsweg Schlamm patt,
- im Osten durch die Wohnstraße Schlamm patt,
- im Süden durch die Alleestraße und
- im Westen durch eine Waldfläche.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und versiegelt. Der Geltungsbereich wird i. W. durch den Gebäudekomplex eines ehemaligen Textilbetriebs im Bereich des Schlamm patts geprägt. Derzeit sind diverse kleingewerbliche Betriebe, wie u. a. ein Fitnessstudio, Fashion Outlet, Ingenieurbüro, Frisör etc. ansässig. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Bereich ein Wohnhaus. Der großflächige zusammenhängende Gebäudekomplex wurde in 2- bis 2½-geschossiger Bauweise errichtet. Die dominierenden Dachformen sind das Sattel- und das Walmdach mit einer Neigung zwischen ca. 30 und 45 Grad.

Das **städtebauliche Umfeld** wird im Osten und Nordosten durch eine regionaltypische, überwiegend kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Diese zeichnet sich durch eine weitgehend einheitlich wirkende Baustruktur mit Einzel- und Doppelhäusern in 1½-geschossiger Bauweise aus. Die prägende Dachform ist hier das Satteldach. Im Norden des Plangebiets, im Bereich der Straße Am Forst, liegt eine Teilfläche der angrenzenden Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 (Rechtskraft 1988), der hier ein *Reines Wohngebiet* festsetzt.

Im Westen setzt sich die Waldfläche, die an die bestehende Bebauung im Plangebiet grenzt, mit überwiegend Nadelgehölzen bis zur durch den Bau der A 33 verlegten Theenhausener Straße (L 782) fort. Im Norden verläuft in Verlängerung des Schlammwegs ein Waldwirtschaftsweg. Daran angrenzend schließt sich der Waldbestand an sowie eine Fläche auf der Baumaterialien gelagert werden. Für die daran angrenzende Fläche mit jüngerem Baumbestand wurde im Bebauungsplan Nr. 31 eine *Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten* festgesetzt. Die südlich angrenzende Alleestraße mit begleitendem Gehölzbestand bildet eine Abgrenzung zum anschließenden Landschaftsraum mit Acker- und Grünlandflächen sowie weiteren Waldflächen. Derzeit wird das südwestliche und westliche Umfeld des Plangebiets durch den Bau der A 33 und der verlegten Theenhausener Straße (L 782) geprägt. Westlich der bisherigen Theenhausener Straße und zukünftigen Trasse der A 33 schließt der Tatenhausener Wald an.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und liegt somit im großflächigen Siedlungsbereich der Stadt Halle (Westf.). Überlagert wird dieser Siedlungsbereich mit der Freiraumfunktion *Grundwasser- und Gewässerschutz*. Die vorliegende Planung zur Steuerung einer städtebaulich verträglichen Folgenutzung der bestehenden Gewerbestandorts entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das vorliegende Plangebiet als *Gemischte Baufläche* und in den Randbereichen stellenweise als *Wald* dar. Die südlich angrenzende Alleestraße ist als Hauptverkehrsstraße aufgenommen worden. Angrenzend befinden sich *Wohnbauflächen*, *Waldflächen* und *Flächen für die Landwirtschaft*. Durch die im Zuge der vorliegenden Planung vorbereitete Nachnutzung der Fläche im Rahmen eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB im Grundsatz Rechnung getragen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 64 ist weitgehend versiegelt und wird durch den Gebäudekomplex der ehemaligen Textilfabrik – der auch heute noch überwiegend gewerblich genutzt wird – und durch die Stellplatzanlage geprägt. Entlang der Grundstücksgrenzen stocken überwiegend Hecken- und Gehölzstrukturen. Im westlichen Bereich schließt eine Waldfläche mit überwiegend Nadelgehölzen an, die im südwestlichen Randbereich vom Lärmschutzwall der künftigen A 33 tangiert wird. Hier wurden bereits Gehölze für den Bau des Walls entfernt.

Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand im Übergang zum Außenbereich. Der westliche mit Wald bestandene Randbereich wird vom **Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“** mit dem Entwicklungsziel *1.2.2 Strukturarme siedlungsnahe Agrarbereiche* erfasst. Die bebauten Flächen im Geltungsbereich werden nicht vom Landschaftsplan erfasst.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Nördlich angrenzend und im westlichen unmittelbaren Umfeld erstreckt sich das **LSG „Wälder des Ostmünsterlandes“**. Südlich des Plangebiets, in ca. 250 m Entfernung liegt das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“**. Westlich der Theenhausener Straße bzw. der zukünftigen A 33 in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das **NSG „Tatenhausener Wald“**.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** befindet sich in ca. 200 m Entfernung westlich der Theenhausener Straße.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Ein Teilbereich des westlichen Plangebiets und daran anschließende Flächen werden vom **Biotopverbund „Wälder in der Nachbarschaft zu den FFH-Gebiets-Wäldern“** erfasst. Die Verbundfläche besteht hauptsächlich aus Wäldern, die eine Vernetzungs- und gegenüber den Siedlungsbereichen eine Pufferfunktion besitzen. Im Biotopkataster werden darüber hinaus die Flächen westlich der Theenhausener Straße das schutzwürdige Biotop **„Tatenhausener Wald bei Halle“** (BK-3915-0330) und in ca. 350 m Entfernung südöstlich des Plangebiets das Biotop **„Grünland-Waldkomplex südlich Halle“** (BK-3916-219) geführt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands und der Ziele der bestandsorientierten Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets bzw. im nahen Umfeld befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (3916-06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30. Juni 2016) sind zu beachten. Die behutsame Überplanung der bereits bebauten und genutzten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu vereinbaren.

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

Das **Grundwasser** steht gemäß Bodenkarte stellenweise ca. 13 bis 20 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der grundsätzlich bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**² stehen im Plangebiet z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, stellenweise Gley-Podsol an. Diese Böden weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch sehr eingeschränkt wahrnehmen.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese anthropogenen Böden zu. Die anstehenden Böden wurden aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte landesweit als **schutzwürdig** (Stufe 1) kartiert. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommene Siedlungsflächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden überprägt worden sind.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind bisher 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 den Untergrund getroffen werden.

Nach bisherigem Kenntnisstand 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.

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

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld nach bisherigem Kenntnisstand bekannt. 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. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das ehemalige Betriebsgrundstück der Textilfabrik wird heute u. a. durch diverse kleingewerbliche Betriebe genutzt, die seit einigen Jahren zu verzeichnenden Umnutzungen von Gebäudeteilen sind bislang noch nicht abgeschlossen (s. Kapitel 1). Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Stadt das **grundlegende Ziel**, Planungssicherheit für Umnutzungen der ehemaligen Textilfabrik im Bereich des Schlammwegs zu schaffen und so für den Standort verträgliche Folgenutzungen zu regeln. Hierbei sind die Lage des Plangebiets am Siedlungsrand und an der künftigen Auffahrt zur Trasse A 33 sowie die Nähe zum Wohnsiedlungsbereich zu berücksichtigen.

Die am Standort vorhandenen Ansätze gemischter Nutzungsstrukturen sollen städtebaulich verträglich fortentwickelt werden. Angestrebt wird unter Berücksichtigung des genehmigten Bestands, ein möglichst flexibles Nutzungsspektrum zu etablieren, das sich in die vor Ort gegebenen Strukturen und Nachbarschaften verträglich einfügt. Hierbei soll mit Blick auf die Ortsrandlage sowie die Entfernung zum Stadtzentrum auch die Verträglichkeit einzelner Nutzungsarten mit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen geprüft werden. Insbesondere sollen die im Rahmen gemischter Nutzungsstrukturen vom Grundsatz her zulässigen Einzelhandelsnutzungen bedarfsangepasst im Sinne des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der zentralörtlichen Geschäftslagen und der gewachsenen Nahversorgungsstandorte beschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereichs sowie der bestehenden Nahversorgungsstandorte in integrierter Siedlungslage sollen vermieden werden.

Darüber hinaus liegt ein weiteres Planungsziel im Sinne einer städtebaulich verträglichen Fortentwicklung am Standort in der Berücksichtigung und der bestmöglichen Sicherung vorhandener Gehölzbestände.

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

Das **Plankonzept** sieht zur Umsetzung der o. g. Planungsziele insgesamt eine insbesondere in Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Bestand abgestimmte Planung vor. Diese ermöglicht auch weiterhin eine voll zweigeschossige Bebauung mit Sattel-, Walm- oder Flachdach. Die Erschließung des Plangebiets wird beibehalten und erfolgt weiterhin über die angrenzenden Straßen Schlammweg und Alleestraße. Darüber hinaus wird der prägende Gehölzbestand im Westen in der Planung berücksichtigt.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets getroffen und die Voraussetzungen für Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendige 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 entsprechend der Planungsziele als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6(1) BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsmischung mit der jeweils erforderlichen Rücksichtnahme auf das gesamte zulässige gemischte Nutzungsspektrum wird in dieser Übergangssituation aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten und angestrebt. Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung werden jedoch ergänzend im Plangebiet gemäß § 1 (5, 6, 9) BauNVO einzelne Nutzungen ausgeschlossen bzw. aus besonderen städtebaulichen Gründen eingeschränkt:

a) Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Eine wichtige übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Stadt Halle (Westf.) ist die Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen und die langfristige Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Halle (Westf.). Ebenso soll die Funktionalität der gewachsenen Nahversorgungsstandorte in integrierter Siedlungslage geschützt werden. Hierzu wurde bereits im Jahr 2007 ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**⁴ erarbeitet, welches die Grundlage für die weitere Entwicklung und Steuerung des Einzelhandelsstandorts Halle (Westf.) darstellt. Wesentliche Inhalte sind u. a. die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Halle (Westf.) sowie die Ermittlung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die nach Möglichkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt oder ausgeschlossen werden sollen.

Die Versorgung der Wohnsiedlungsbereiche südlich der Bahnlinie wird bereits von verschiedenen Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs wahrgenommen (u. a. Alleestraße/Künsebecker Weg), so dass sich die Ansiedlung weiterer Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dieser Siedlungsrandlage nicht aufdrängt. Dieses gilt angesichts der kleinstrukturierten Situation im ländlichen Raum in Halle (Westf.) nicht nur für großflächige Einzelhandelsbetriebe, sondern auch für die in Mischgebieten zulässigen Größenordnungen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11(3) BauNVO.

Das Plangebiet liegt in peripherer Lage am Rand des Siedlungsbereichs auf, gleichwohl ist es über Alleestraße und den künftigen Autobahnanschluss sehr gut erschlossen. Im Rahmen der mischgebietstypischen Nutzungen ist das Plangebiet auch für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit interessant. Mit Blick auf die Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts soll die Ausdehnung bzw. Verlagerung von Einzelhandelsstandorten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten am

⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle/Westf., BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2007.

Siedlungsrand vermieden werden, um die zentrale Ortslage mit ihren Geschäftsbesatz zu stärken und deren Weiterentwicklung zu gewährleisten.

Aus den genannten Gründen wird auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Westf.) **Einzelhandel mit den in Halle (Westf.) zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** an Endverbraucher im Plangebiet ausgeschlossen. Hiermit wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezug genommen.

b) Ausschluss von Vergnügungsstätten

Ebenfalls ausgeschlossen werden **Vergnügungsstätten**. Unter diesen Begriff werden diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitsbetriebs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (i. W. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swinger-Clubs)⁵. In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten im Osten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Darüber hinaus soll der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss (Trading-Down-Effekt) vermieden werden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Alleestraße, die als Zubringer zur Landesstraße und künftig zur Autobahn fungiert, wird das Plangebiet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit Außenwirkung Richtung Autobahn deutlich attraktiver. Wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt für die Planaufstellung ist jedoch insgesamt eine für die Wohnnachbarschaft verträgliche Folgenutzung des Betriebsgrundstücks zu regeln. Die Nutzung des Standorts durch Vergnügungsstätten würde diesem Ziel der Planung widersprechen. Besser geeignete Standorte für die Ansiedlung von Spielhallen und sonstigen Vergnügungsstätten sieht die Stadt dagegen aus städtebaulichen Überlegungen innerhalb von Teilflächen des Kerngebiets im Siedlungsbereich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Nutzungsmaße und die weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientierten sich an den kommunalen Entwicklungszielen sowie dem im Plangebiet vorhandenen Bestand. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich somit aus den dargelegten übergeordneten Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,6 an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Diese wird unter Berücksichtigung des bestehenden Grundstückszuschnitt und der überbaubaren Flächen heute nicht vollständig ausgenutzt. Aufgrund evtl. möglicher Grundstücksteilungen kann in der Ausnutzung der Grundstücke zukünftig ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewährleistet werden.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird abgestimmt auf den Bestand im Plangebiet festgesetzt und erreicht mit 1,0 noch nicht die Obergrenze des § 17 BauNVO, ermöglicht aber eine gewisse Flexibilität und sichert im Übergang zum weniger verdichteten Wohnsiedlungsbereich auch künftig eine verträgliche Einbindung in das Umfeld am Ortsrand.
- Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse Z** wird analog zum heutigen Bestand und der benachbarten Wohnbebauung mit maximal 2 Vollgeschossen begrenzt.

⁵ Fickert, Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart.

- Um Volumen und Höhe der Baukörper sinnvoll zu begrenzen erfolgt die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Firsthöhen** entsprechend des örtlichen Rahmens. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung werden eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe von 7,5 m bzw. 13,0 m festgesetzt. Diese Vorgaben ergeben sich aus den alten Bauakten und verstehen sich als planungsrechtlicher Rahmen. Vor diesem Hintergrund können einzelne Gebäudeteile im Bestand in ihrer Höhenentwicklung von diesen Festsetzungen abweichen. Hier lässt der Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahme zu, so dass Höhenüberschreitungen zugelassen werden können, soweit sich diese im Rahmen des Altbestands bewegen.
- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** soll im weiteren Planverfahren auf die eingemessenen Höhenpunkte und Bestandsgebäude mit Höhenangaben in Meter über NHN (Normalhöhennull) zurückgegriffen werden.
- Bestandsorientiert wird die **abweichende Bauweise** festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei die Länge hiervon abweicht. Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird mittels **Baugrenzen** ebenfalls bestandsorientiert und unter Berücksichtigung des angrenzenden Baubestands festgelegt. Im östlichen Bereich orientiert sich die Baugrenze am Schutzstreifen der Hochspannungsleitung um diese von Bebauung freizuhalten. Da diese zukünftig zurückgebaut werden soll, ist zur flexiblen Ausnutzung des Grundstücks ggf. im weiteren Planverfahren eine Erweiterung der überbaubaren Flächen in östliche Richtung denkbar. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen bei Um- oder Neugestaltung der bestehenden Stellplatzanlage gemäß §23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

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

Zur Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen nach § 9(1) BauGB, um aufgrund der Lage am Siedlungsrand benachbart zu Wohnsiedlungsbereichen eine verträgliche Einbindung mit grundlegenden gesetzlichen Vorgaben zu ermöglichen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein.

a) Dachgestaltung

Dachlandschaften besitzen in ihrer Wirkung zum Straßenraum maßgebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung Vorgaben zur Dachgestaltung getroffen.

- Regionaltypische und das Plangebiet sowie das Umfeld prägende **Dachform** sind das Sattel- und das Walmdach und für den Anbau im Nordwesten des Plangebiets das Flachdach. Somit werden hier auf die Bestandssituation abgestimmt das Sattel- und das Walmdach mit einer **Dachneigung** zwischen 30 und 45 Grad sowie das Flachdach mit einer maximalen Neigung von 3 Grad vorgegeben.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** können die Wirkung von Dach und Traufe als prägenden Gestaltungselementen stören und optisch den Eindruck eines Vollgeschosses erzeugen. Vor diesem Hintergrund werden Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte getroffen, die deren baulich-visuelle Unterordnung sichern sollen. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und schränken den Gestaltungsspielraum nicht übermäßig ein.
- Vor diesem Hintergrund werden auch die Regelungen zu **Dacheindeckung** und zur **Dachfarbe** aufgenommen. Ermöglicht wird mit Blick auf das bebaute Umfeld das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Die branchenüblichen Farben für die zulässigen Tonziegel und Betondachsteine können hiermit abgedeckt werden. Ausgefallene, regionaluntypische bunte Farben entsprechen nicht den in der Örtlichkeit realisierten Bestand. Für das Ortsbild problematische „Ausreißer“ – z. B. blau oder grün – sind unzulässig und sollen durch entsprechende Regelungen vermieden werden.

Für untergeordnete Bauteile, Anbauten und Nebenanlagen sowie für Flachdächer werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber i. d. R. kaum noch gegeben ist.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Blendwirkungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung nicht praktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

- 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.

b) Fassadengliederung

Um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen ist eine Gliederung für mögliche Hallenbauten sinnvoll. **Fassaden** können z. B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.

c) Werbeanlagen

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft entfalten; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Maßgeblich sind mit Blick auf Lage am Siedlungsrand und der nahegelegenen (künftigen) Autobahn einschließlich Auffahrt neben Größe und Anbringungsort am Gebäude v. a. Farbwahl und Beleuchtung. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Erscheinung von Werbeanlagen ist daher geboten. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird daher ausgeschlossen.

d) Stellplatzanlagen und Einfriedungen

Die Gestaltung ebenerdiger **Stellplatzanlagen** ist städtebaulich wichtig: Gestaltungsvorgaben tragen entscheidend zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind bedeutsam im Hinblick auf Versickerung und siedlungsökologische Mindeststandards (Kleinklima, Lufthygiene, Beschattung der Pkw). Zur Gestaltung und Gliederung bei Umgestaltungs- und Neuordnungsmaßnahmen der bestehenden Stellplatzanlage sollen daher entsprechende Pflanzvorgaben (ein Baum je angefangene 6 Stellplätze) umgesetzt werden.

Einfriedungen können im Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges. Sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v. a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch eine schmale Vorpflanzung mit Gehölzen gemildert werden kann.

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt in Verlängerung des Langen Brink. Die **verkehrliche Erschließung** im Bestand ist über die angrenzenden Straßen Schlamm patt und Alleestraße vorgegeben. Die Alleestraße bietet durch den westlich gelegenen Anschluss an die Theenhausener Straße (L 782) und zukünftig durch die im Bau befindliche Anschlussstelle an die Autobahntrasse A 33 eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die vorliegende Planung verändert die bestehenden Verkehrswege nicht. Der Anschluss von Einzelhandelsbetrieben für den Endverbraucher kann lediglich zu einer Vermeidung von zusätzlichem Kundenverkehr im Gebiet führen.

Um im Bereich der Kreuzung Schlamm patt/Alleestraße eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird ein **Sichtdreieck** in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und

2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten. Darüber hinaus werden im Norden des Plangebiets sowie im Süden bis zur bestehenden Ein-/Ausfahrt zur Allee-straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz festgesetzt. Zu- und Abfahrten für Rettungsfahrzeuge bleiben in diesem Bereich jedoch auch weiterhin zulässig.

Für den **ruhenden Verkehr** sind private Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Größenordnung der Stellplatzanzahl ist abhängig von der baulichen Nutzung im Plangebiet. Zur Freihaltung des Straßenzuges sind bei Um- oder Neugestaltung der bestehenden Stellplatzanlage ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen einzuhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Straßen, Wegen und Grünfläche besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, auch eine Fassadenbegrünung kann die Anlagen in das Straßenbild einbinden. Der **Fuß- und Radverkehr** ist über das bestehende System außerhalb des Plangebiets weiterhin gewährleistet und gesichert.

Das Plangebiet wird im südwestlichen Bereich durch die Erschließungsanlagen (Schallschutz, Verkehrsfläche etc.), die i. V. m. mit dem Bau der künftigen Autobahntrasse entstehen, tangiert. Die genaue Lage und Abgrenzung sind nicht bekannt. Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Im weiteren Planverfahren ist die genaue Abgrenzung bzw. Anpassung des Geltungsbereichs mit dem Straßenbaulasträger Straßen.NRW abzustimmen.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das im Umfeld bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Meyer und Höpfner“ liegt direkt südlich des Plangebiets an der Allee-straße. Von hier aus können z. B. die Kernstadt und Ortsteile von Halle (Westf.) sowie Gütersloh, Steinhagen und Werther direkt erreicht werden.

5.5 Immissionsschutz

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

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes im ersten Planungsschritt vorgeprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Die in diesem Rahmen bestehenden kleingewerblichen Nutzungen sind grundsätzlich auch weiterhin möglich. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Weitere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet** bestehen im näheren Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Im Umfeld befinden sich Acker- oder Grünlandflächen, bewirtschaftungsbedingte **landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese Flächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen. Es sind auch keine eventuell problematischen

Einwirkungen durch die **Betriebe** mit Massentierhaltungen oder durch Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind somit nicht erkennbar und können als Einwirkungen auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich bedeutsamer Hauptverkehrsachsen mit erheblichem Verkehrsaufkommen. Südlich angrenzend verläuft die Alleestraße als örtliche Hauptstraße und als Zubringer zur L 782 bzw. künftig zur neuen Auffahrt der A 33 im westlichen Umfeld des Plangebiets. Heute verzeichnet die Alleestraße gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) im Bereich des Plangebiets ein Verkehrsaufkommen von rund 8.500 Kfz/Tag (2015), je nach Prognosefall im Jahr 2030 werden künftig rund 11.000 Kfz/Tag erwartet. Die Theenhausener Straße (L 782) weist dagegen heute einen DTV von etwa 9.500 Kfz/Tag und je nach Prognosefall im Jahr 2030 künftig um 10.000 Kfz/Tag auf.

Für die westlich des Plangebiets im Bau befindliche Autobahntrasse A 33 wurde im Zuge des Planfeststellungsverfahrens bereits im Jahr 2009 vom Landesbetrieb Straßenbau NRW eine **schalltechnische Berechnung** durchgeführt. Ziel der Berechnung war die Ermittlung der im Bereich des Autobahnabschnitts 7.1 zu erwartenden Lärmbelastung unter Einbezug der **geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen**. Entlang des künftigen Verlaufs der Theenhausener Straße bzw. der A 33, die in ca. 80 m Entfernung zum Plangebiet liegen, und entlang eines Teilstücks der Alleestraße wird ein 3 bis 4 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen. Diese tangiert das Plangebiet im südwestlichen Bereich. Das Gutachten geht im vorliegenden Plangebiet von einer Mischgebietsnutzung und somit von den Immissionsgrenzwerten gemäß der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) nachts aus. Im am stärksten belasteten 1. Obergeschoss werden Belastungswerte von maximal 59 dB(A) am Tag erwartet. Die Nachtpegelwerte liegen im 1. OG zwischen 45 bis zu 53 dB(A). Die zur L 782 bzw. künftigen A 33 zugewandte Gebäudeseite ist mit Werten bis zu 59 dB(A) am Tag bzw. 53 dB(A) in der Nacht am stärksten belastet. Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte im Plangebiet eingehalten und stellenweise sogar deutlich unterschritten, so dass gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) im Zuge der Straßenbaumaßnahmen kein Anspruch auf passiven Schallschutz besteht.

Die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 für Mischgebiete können somit aber im Plangebiet voraussichtlich nicht eingehalten werden. Im weiteren Planverfahren ist daher mit den Fachbehörden abzustimmen, ob darüber hinaus im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ggf. ergänzende Untersuchungen, Schutzmaßnahmen etc. erforderlich werden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist an die bestehenden **Ver- und Entsorgungsnetze** der Stadt angeschlossen, da es eine bereits seit vielen Jahren bebaute und weitgehend versiegelte Fläche am Siedlungsrand der Kernstadt Halle (Westf.) umfasst. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung des Gebiets werden hier mit bisheriger Kenntnis keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet.

Die **Hochspannungsleitung** (110 kV), die das Plangebiet im Bereich der Stellplatzanlage in Nord-Süd-Richtung quert, soll zukünftig zurückgebaut werden. Kenntnisse

über den konkreten Zeitraum liegen hierzu bisher nicht vor, so dass diese Versorgungsleitung einschließlich eines 10 m Schutzstreifens in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist weiterhin zu gewährleisten. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind zu beachten, diesbezügliche Probleme sind im Bestand bisher nicht bekannt. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch künftig sicherzustellen (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“⁶ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des **Trinkwasserschutzgebiets Halle**. Die Stadt geht davon aus, dass aufgrund der bestandsorientierten Planung die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung beachtet werden (s. Kapitel 3.4).

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren weitgehend bebaut und im östlichen Bereich durch die Stellplatzanlage versiegelt. Die Stadt geht nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die bisher gegebene Regenwasserableitung weiterhin über die angrenzenden Kanäle gewährleistet werden kann. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachbehörden Bezug genommen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege und Wald

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Halle (Westf.) im Übergang zum Landschaftsraum und stellt eine überwiegend bebaute und versiegelte Fläche dar. Die Randbereiche sind stellenweise mit Hecken- und Gehölzstrukturen bestanden, die als Abgrenzung zu den umgebenen Nutzungen dienen. Der westliche Bereich des Plangebiets wird i. W. durch dichteren Gehölzbestand geprägt, der sich westlich und nördlich des Plangebiets bis zur im Bau befindlichen A 33 erstreckt. Der vom Geltungsbereich erfasste Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebiets soll bestmöglich gesichert werden. Eine entsprechende Festsetzung zum flächenhaften Erhalt wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Art und Umfang des Erhalts sowie ggf. erforderliche Einmessungen der Gehölze werden im weiteren Planverfahren mit den Fachbehörden abgestimmt.

Gemäß Flächennutzungsplan werden die an den Standort der ehemaligen Textilfabrik anschließenden Flächen als **Wald** dargestellt. Soweit bekannt, handelt es sich hierbei um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes. Im Zuge früherer Entwicklungen auf der Fläche ist nach vorliegender Aktenlage die Waldgrenze neu festgesetzt worden. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass die Waldgrenze den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 64 im Westen tangiert. Es ist darüber hinaus anzunehmen, dass sich im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Bau der A 33 Änderungen in der Abgrenzung der Waldflächen ergeben haben – dies betrifft ggf. den südwestlichen Teilbereich des Plangebiets.

⁶ www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung_2015_3.pdf

Die Fachbehörden werden daher im Zuge des Verfahrens gebeten, der Stadt weitergehende Informationen und sich hieraus ggf. ergebende Anforderungen zum sachgerechten Umgang mit den Belangen des Waldes zur Verfügung zu stellen.

Nördlich angrenzend und im westlichen Umfeld befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wälder des Ostmünsterlandes“**. Aufgrund der bereits langjährig bestehenden Nutzung im Plangebiet und der bestandsorientierten Überplanung werden nach bisheriger Kenntnis keine Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf das LSG erwartet. Auswirkungen auf die weiteren im Umfeld vorhandenen Schutzgebiete (siehe Kapitel 3.3) werden aufgrund des Abstands und der genannten Ziele der Planung nicht erwartet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte dienen zunächst dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie weitere umweltbezogene Abwägungsmaterialien zu sammeln. Der Umweltbericht wird zum Entwurf als eigenständiger Teil der Begründung erarbeitet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Die Flächen im Plangebiet unterliegen bereits seit Jahrzehnten einer gewerblichen Nutzung und sind weitgehend versiegelt. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Bodens ist somit in der Vergangenheit getroffen worden. Bodeneingriffe sind im Plangebiet im Rahmen der bisherigen Nutzung insofern bereits erfolgt. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind allenfalls im unversiegelten Randbereich im Westen des Plangebiets noch vorhanden. Eine bauliche Inanspruchnahme im vergleichbaren Umfang ist auch weiterhin zu erwarten bzw. zusätzliche Baumöglichkeiten werden nicht geschaffen. Die bestehenden Infrastrukturen können sinnvoll mitgenutzt und ausgelastet werden. Mit der bestandsorientierten Überplanung zur Steuerung der Folgenutzung der Gewerbefläche trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung.

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 wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁷** 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 **Messtischblattabfrage⁸** (MTB 3916, Quadrant 3) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden Lebensraumtypen *Gebäude, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Nadelwälder* und *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* potenziell 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 24 Vogelarten (davon 15 streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende elf Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Baumfalke, Rauchschwalbe, Heidelerche, Rotmilan, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube. Für das Rebhuhn wird ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind jedoch nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird bereits seit Jahrzehnten anthropogen genutzt, ist weitgehend bebaut und durch eine Stellplatzanlage überwiegend versiegelt. Der rückwärtige Bereich im Westen des Plangebiets ist vorwiegend mit einer Waldfläche bestanden. Aufgrund der seit vielen Jahren vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der bestehenden Störeinflüsse im Plangebiet und im durch Wohnnutzungen sowie dem Bau der A 33 geprägten Umfeld wird mit bisheriger Kenntnis davon ausgegangen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Zudem stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Aufgrund der vorliegenden, auf den Bestand abgestimmten Planung werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen, so dass hier bislang keine grundlegenden neuen Fragestellungen und Konflikte erwartet werden. Die vor Ort vorkommenden Lebens-

⁷ 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.

⁸ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

räume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die einbezogene Waldfläche wird im Nordwesten bestandsorientiert zum Erhalt festgesetzt.

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

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 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 § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG voraussichtlich 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. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Das vorliegende Plangebiet wurde zuletzt im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt und ist bereits seit vielen Jahren bebaut sowie durch eine Stellplatzanlage versiegelt. Durch die bestandsorientierte Überplanung wird kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, es werden lediglich Regelungen für eine geordnete Entwicklung des bestehenden Gewerbestandorts getroffen. Somit werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Darüber hinaus soll der Gehölzbestand im Nordwesten des Plangebiets bestmöglich gesichert werden.

Im Ergebnis wird durch die vorliegende Planung somit **kein neuer Eingriff** in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Zusammenfassend wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf gesehen. Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann verzichtet werden.

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 geht damit jedoch nicht einher.

Durch die vorliegende Planung wird eine bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzte Fläche bestandsorientiert überplant. Bestehende Gehölze werden flächenhaft zum Erhalt festgesetzt. Es werden zudem keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf klimatische Bedingungen im Plangebiet sowie auf das Stadtklima werden nicht erwartet. Die Planung trägt allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei.

Vor diesem Hintergrund wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Im Bebauungsplan werden Dachbegrünungen und Solaranlagen prinzipiell zugelassen. 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

Das vorliegende Plangebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Maßnahmen der Bodenordnung werden somit nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha ¹
Mischgebiet MI, davon	1,54
Fläche mit Erhaltungsbindung Gehölze	0,15
B-Plan, Gesamtfläche ca. ha¹	1,54

¹ Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die bestandsorientierte Überplanung der ehemaligen Textilfabrik am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Halle (Westf.) wird mit Blick auf eine planungsrechtliche Absicherung einer Folgenutzung für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im September 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Langer Brink“ be-

schlossen (DS-Nr. 00287/2015). In der Sitzung des Fachausschusses vom 21.04.2016 (DS-Nr. 00436/2016) wurde der Vorentwurf vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Halle (Westf.), im Oktober 2016