

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 65**

**„Am Laibach, Waldenburger Straße, Bachstraße,
Oldendorfer Straße, Lange Straße“**

Februar 2017

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, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche
 - 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 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**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A1. Stadt Halle (Westf.): Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WA- und MI-Gebieten, Januar 2016, inkl. Nachtrag Verfahrensdaten Entwurf erneute Offenlage Juni 2016.
- A2. Stadt Halle (Westf.): Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 65 „Am Laibach, Waldenburger Straße, Bachstraße, Oldendorfer Straße, Lange Straße“, Januar 2016, inkl. Nachtrag Entwurf erneute Offenlage Juni 2016.
- A3. Stadt Halle (Westf.): Artenschutzbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 65 „Am Laibach, Waldenburger Straße, Bachstraße, Oldendorfer Straße, Lange Straße“, Kortemeier Brokmann, Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Januar 2016.
- A4. Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 65 „Am Laibach, Waldenburger Straße, Bachstraße, Oldendorfer Straße, Lange Straße“, Akus, Oststraße Bielefeld, 25.05.2016.

1. Einführung

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist einerseits der grundsätzliche gesetzliche Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der **Innenentwicklung** zu gestalten und andererseits die politische Zielsetzung die großen **Grünflächen** im Plangebiet zu **sichern**. Auf die Vorlagen vom Oktober und November 2014 wird diesbezüglich verwiesen. Die Stadt Halle (Westf.) ist bestrebt, private Entwicklungsabsichten in den großteils bebauten Bereichen frühzeitig zu erörtern und u.a. darauf aufbauend den künftigen **planungsrechtlichen Entwicklungsrahmen** zu **definieren**. Dadurch soll **Planungssicherheit** in dem bis dato weitgehend unbeplanten Bereich für alle Eigentümer und Bewohner geschaffen werden.

Auf Grund dieser Ausgangslage bietet es sich an den Planbereich insgesamt in planungsrechtlicher Hinsicht zu überprüfen und städtebaulich neu zu ordnen. Die Stadt Halle (Westf.) hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 zwecks Nachverdichtung und **Innenentwicklung** gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung eines bereits bebauten Gebiets im Innenbereich einerseits und der großen Grünfläche andererseits. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt zwar mit überschlägig 2,1 ha über der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von **FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten** liegen jedoch nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet. Der Bebauungsplan hat gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit der damit verknüpften überschlägigen Vorprüfung (siehe Anlage 2) keine erheblichen Umwelteinwirkungen, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). In diesem Sinne kann der Bebauungsplan Nr. 65 im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 65 umfasst ein heute überwiegend bebautes Wohngebiet, einen zentral gelegenen Kindergarten (Kindertagesstätte), eine mischgebietsähnliche Struktur entlang der Langen Straße und eine größere Grünfläche im nördlichen und westlichen Bereich. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 8,7 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Straße Am Laibach und die Waldenburger Straße,
- im Südosten durch die Oldendorfer Straße,
- im Südwesten durch die Lange Straße und
- im Nordwesten durch den Laibach.

Genaue Lage und Abgrenzung Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Großteil des baulich entwickelten Bereichs des Plangebiets wurde bis dato nicht überplant und wurde in der Vergangenheit im Rahmen des **§ 34 BauGB** entwickelt. Lediglich ein kleiner Teil am westlichen Ende der Oldendorfer Straße wird von der **3. Änderungsplanung des Bebauungsplans 15 „Ortskern Halle“ überplant**. Diese legt für den Bereich ein *Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO* fest.

Im Osten und im zentralen Bereich prägt eine typische, **kleinteilige Wohnbauentwicklung** das Plangebiet. An der Stelle dominieren ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit grundsätzlich ein bis zwei Wohneinheiten das Gebiet. Die Bebauung entlang der Erschließungsstraße **Am Laibach** zeichnet sich teilweise durch eine sehr homogene, städtebauliche Struktur aus. Die Einzelhausgrundstücke weisen teilweise eine für diese Bautypologie überdurchschnittliche Größe auf. Dies gilt insbesondere für den östlichen Bereich. An der Stelle bestehen größere potentielle Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe. Einzelne Grundstücke sind noch unbebaut. In der jüngsten Vergangenheit wurden bereits einige Einzelhäuser bestandsorientiert saniert. Südlich der Waldenburger Straße besteht ein Wohnhaus in Kombination mit kleinen Gewerbehallen und einem Wohnhaus in zweiter Reihe.

Zwischen der Langen Straße und der Bachstraße ist eine **mischgebietsähnliche, heterogene Struktur** entstanden. Wohnhäuser mit drei Vollgeschossen und Flachdächern stehen direkt neben kleinen Wohnhäusern in 1 ½-geschossiger Bauweise. Direkt an der Langen Straße haben sich zudem gewerbliche Nutzungen (Einrichtungshaus und Sanitätshaus) angesiedelt. Stadtbildprägend sind an der Stelle große, markante Einzelbäume.

Im Zentrum des Plangebiets, im Kurvenbereich der Straße Am Laibach, befindet sich ein wertvolles, **denkmalgeschütztes städtebauliches Ensemble**. Die kleineren und größeren Fachwerkbauten beherbergen einen Kindergarten respektive eine Kindertagesstätte und prägen zusammen mit dem Baum- und Heckenbestand den zentralen Ort. Das kleinere, straßenbegleitende Gebäude auf der Nordseite des Haupthauses gehört ebenfalls zum städtebaulichen Ensemble, zeichnet sich jedoch nicht durch eine hochwertige Architektursprache aus. Südlich des Haupthauses befindet sich zudem eine Trafostation.

Auf der Westseite der Straße Am Laibach sind vier **größere Wohnhäuser** entstanden. Die auf den Kurvenverlauf der Straße ausgerichteten Baukörper fügen sich städtebaulich harmonisch in die Landschaft. Die nördlichen drei Gebäude sind eher schmal, überzeugen jedoch durch ihre Stellung und Verzahnung mit dem westlich angrenzenden Grünzug und Laibach. Das südlich gelegene bis zu drei Vollgeschossen zählende Gebäude verläuft parallel zur Straße. Die privaten Freiräume sind optimal nach Westen auf den Laibach ausgerichtet.

Im nördlichen Teil des Plangebiets liegt eine **große Grünfläche** mit teilweise ausgeprägtem Baum- und Gehölzbestand. Die **parkartig** gestaltete Fläche mit Spielbereichen, offenen Freiraumbereichen, einer Teichanlage und dem von Nordosten nach Südwesten verlaufende Laibach ist ein wertvolles Naherholungsgebiet für die angrenzenden Quartiere und Nutzungen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze fließt der **Laibach** entlang der großen Parkfläche und der o. g. größeren Wohnhäuser in Richtung Lange Straße / Osnabrücker Straße. Der Bachlauf wird flankiert von **prägenden Gehölzstrukturen** und teilweise von Fuß- und Radwegen. Direkt vor der Langen Straße / Osnabrücker Straße öffnet sich der Grünzug nochmals zu einer **kleinen Parkfläche** mit markantem Baumbestand.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des großflächigen *Wohnsiedlungsbereichs Halles*. Die vorliegende Planung wird weiterhin im Einklang mit den Darstellungen im Regionalplan entwickelt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet ebenso in Übereinstimmung mit den Planungszielen dar. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind nicht gegeben. Der Großteil des Plangebiets ist als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die bestehenden Grün- und Parkflächen im Norden und entlang des Laibachs sind als *Grünfläche* dargestellt. Der zentral gelegene Kindergartenbereich ist als *Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten* dargestellt und die drei größeren Zeilenbauten westlich des Kindergartens sind mit einer *Zweckbestimmung Altenheim* versehen. Nachrichtlich ist der Bereich des Kindergartens als *Denkmal* gekennzeichnet.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Der Großteil der überplanten Flächen ist teilweise seit vielen Jahren mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzt. Gewerbliche Strukturen finden sich primär entlang der Langen Straße. Gegliedert wird das Plangebiet durch den **Laibach** und die teilweise großen parkartigen **Grünflächen** entlang des Bachlaufs. Diese werden bestandsorientiert festgesetzt, naturnah weiterentwickelt und von Bebauung freigehalten werden. Die bebauten Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs nordwestlich des Zentrums von Halle (Westf.). Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des **Landschaftsplanes „Osning“**¹.
- Der Bereich liegt innerhalb des **Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald**, Wiehengebirge (Osnabrücker Land - TERRA.vita)
- Gemäß Biotopkataster NRW² finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- Nordöstlich des Plangebiets werden Flächen zusätzlich durch Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) geschützt. Konkret liegt im Abstand von ca. 170 m das **NSG „Steinbruch Schneiker“** (GT-043). Die Flächen werden zudem im **Biotopkataster** der schutzwürdigen Biotope geführt und unterliegen darüber hinaus teilweise einem **gesetzlichen Schutz** nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW.

¹ Landschaftsplan Osning, Kreis Gütersloh, seit 27. Juni 1999 in Kraft

² Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Nordöstlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE401730), welches in ca. 440 m Entfernung verläuft. Schutzziele für die Flächen sind die Erhaltung und Entwicklung der arten- und strukturreichen Kalk-Buchenwälder.
- Nordöstlich und nordwestlich des Plangebiets liegt das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Osning“** (4431). Das Gebiet liegt mindestens ca. 200 m vom Plangebiet entfernt. U.a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele wird dieses nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

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

Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die bestandsorientierte Planung nicht erwartet. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets beschränkt sich auf die bestehenden Park-/Grünflächen entlang des Laibachs. Diese werden bestandsorientiert als Grünflächen festgesetzt und naturnah weiterentwickelt.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets fließt entlang der westlichen Plangebietsgrenze der **Laibach**. Im nördlichen Park befindet sich eine kleine **Teichanlage**. Die Gewässergüte wird als kritisch belastet³ eingestuft. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellen-** oder **Trinkwasserschutzgebiet**.

Das **Grundwasser** steht im Bereich des Gley, zum Teil Podsol-Gley (G8) i.W. 4-8 dm unter Flur. Im Bereich der (Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde (P7₁)) sind bezüglich Grundwasserstand keine Angaben vorhanden. 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 NRW⁴** stehen im Osten des Plangebiets, häufig mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden an (Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde (P7₁)). Dies sind Sandböden mit geringer bis mittlerer Sorptionsfähigkeit und hoher Wasserdurchlässigkeit. Im Westen ist Gley, z.T. Podsol-Gley (G8) zu finden. Die sandigen Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt meist bei 4-8 dm unter Flur. In NRW besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen werden nicht beansprucht.

Im vorliegenden Fall wurde bereits vor langer Zeit eine Entscheidung für diesen Standort getroffen und umgesetzt, das Plangebiet ist großteils bereits langjährig

³ NRW Umweltdaten vor Ort

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

bebaut. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der derzeitigen Wohn- und Gewerbenutzung diese Böden überprägt worden sind. An der Stelle kann er seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Die bestehenden Grün-/Parkflächen entlang des Laibachs sollen bestandsorientiert gesichert und naturnah weiterentwickelt werden.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

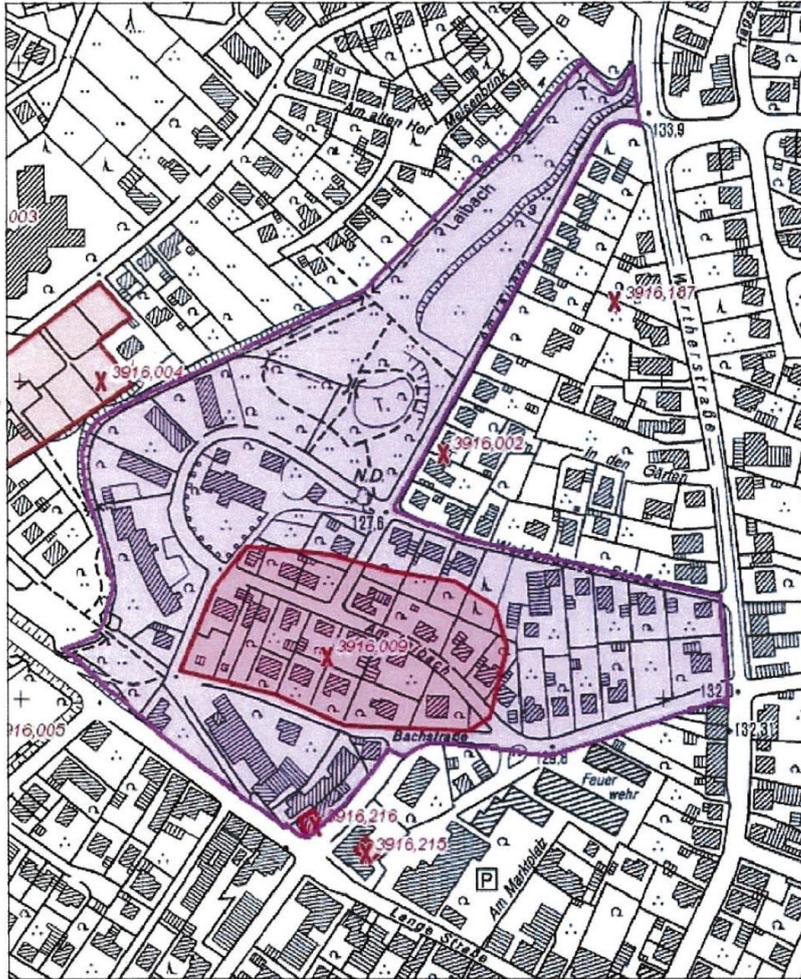
Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen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

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

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich gemäß Informationen der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Bielefeld zahlreiche archäologische Fundplätze unbekannter Ausdehnung. Der Fundplatz DKZ 3916,009 (Urnengräberfeld) kann noch andere Areale erfassen.



- DKZ 3916,002 Siedlung (germanisch) der jüngeren Römischen Kaiserzeit
- DKZ 3916,004 Mittelsteinzeitlicher Fundplatz; Siedlung der Vorröm. Eisenzeit
- DKZ 3916,009 Urnenfriedhof (germanisch) der Römischen Kaiserzeit
- DKZ 3916,187 Siedlung? der älteren Römischen Kaiserzeit
- DKZ 3916,215 Synagoge
- DKZ 3916,216 Armenhaus (mittelalterlich-neuzeitlich)

Abb. 2: Archäologische Fundplätze unbekannter Ausdehnung, LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Bielefeld (gemäß Stellungnahme vom 29.06.2015)

Im Plangebiet sind aus diesem Grund alle Erdarbeiten rechtzeitig vor Beginn gemäß Denkmalschutzgesetz NRW der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld zu melden, um die betroffenen Areale im Vorfeld archäologisch zu untersuchen. Ein entsprechender Hinweis auf das Vorgehen bei Erdarbeiten wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

Die Mittelalter- und Neuzeitarchäologie macht darauf aufmerksam, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans, an der nordwestlichen Seite der Straßenkreuzung Lange Straße/Oldendorfer Straße das 1760 errichtete Armenhaus befand. Dieser Fachwerkbau wurde 1979 abgebrochen und das Grundstück nachfolgend neu bebaut, sodass sich vermutlich keine Spuren des Vorgängergebäudes erhalten haben. Bei geplanten Bodeneingriffen in diesem Bereich gilt es die LWL-Archäologie für Westfalen zu benachrichtigen, um eine baustellenbegleitende Untersuchung im genannten Bereich einplanen zu können.

Im Planungsbereich zwischen Teich und Kindergarten/Kindertagesstätte liegt das ehemalige Hofareal „Schulze“. Bei dem Hof handelt es sich um einen grundherrschaftlichen Haupthof, der an verkehrsgeografisch günstiger Stelle (Bachtalquerung eines Fernweges) angelegt war. Seine Lage an eine Fundfläche der römischen Kaiserzeit angrenzend verweist auf ein hohes Alter und es handelt sich bei ihm um einen der frühmittelalterlichen Urhöfe der Bauerschaft Oldendorpe des Kirchspiels Halle. Die besondere Funktion des Hofes ist noch im Urkataster daran ersichtlich, dass er eine gesonderte Gräfteninsel besaß, den Bereich des heutigen Teichs. Es wird darauf hingewiesen, dass bei geplanten Bodeneingriffen in diesem Bereich Auflagen erteilt werden müssen.

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ein entsprechender Hinweis auf das Vorgehen bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

Im Zentrum des Plangebiets, im Kurvenbereich der Straße Am Laibach, befindet sich ein wertvolles, **denkmalgeschütztes städtebauliches Ensemble**. Die kleineren und größeren Fachwerkbauten beherbergen einen Kindergarten respektive eine Kindertagesstätte und prägen zusammen mit dem Baum- und Heckenbestand den zentralen Ort. Das kleinere, straßenbegleitende Gebäude auf der Nordseite des Haupthauses gehört ebenfalls zum städtebaulichen Ensemble, zeichnet sich jedoch nicht durch eine hochwertige Architektursprache aus. Das Ensemble soll in seiner städtebaulichen Wirkung gesichert und gestärkt sowie behutsam weiterentwickelt werden.

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet befindet sich rund 600 m nordwestlich der eigentlichen Kernstadt von Halle (Westf.) und stellt ein attraktives innerstädtisches Wohngebiete der Stadt dar. U.a. wird dies begründet durch seine zentrale Lage. Nachbarschaften sind über Jahrzehnte gewachsen, der Gebäudebestand wirkt darüber hinaus teilweise identitätsstiftend. Zudem trägt auch der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort) zur Attraktivität der Fläche bei.

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und somit auch der Veränderungsdruck halten bis heute an. Teilweise bestehen Bestrebungen, vorhandene Bau-

lücken, aber auch die tiefen privaten Gartengrundstücke, für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu nutzen. Daneben kann es aufgrund des Alters des Gebäudebestands durch Abgänge zu Neubauten kommen.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie weiterzuentwickeln. Aufgrund der Heterogenität des Plangebiets werden mit der Bebauungsplanung für die unterschiedlichen Teilbereiche verschiedene Ziele verfolgt:

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 65, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Der hochwertige Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden.
- Die sinnvolle Ertüchtigung und Erweiterung von Bestandsgebäuden und damit die Anpassung auf sich veränderte Nutzungsbedürfnisse der Eigentümer soll im Verfahren abgestimmt werden.
- Im Bereich der für eine Einfamilienhausbebauung überdurchschnittlich großen Grundstücke soll eine maßvolle Verdichtung mittels Neubauten, abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld und die Bedürfnisse der direkt Betroffenen, im Verfahren geprüft werden.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie mögliche Neubauten sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Der teilweise gewerblich genutzte, heterogen geprägte Bereiche direkt an der Langen Straße soll abgestimmt auf das räumliche Umfeld und die Bedürfnisse der direkt Betroffenen städtebaulich neu geordnet werden. Der ortsbildprägende Baumbestand soll gesichert werden.
- Die Ensemblewirkung des ortsbildprägenden denkmalgeschützten Kindergartens soll behutsam weiterentwickelt und in seiner städtebaulichen Wirkung gestärkt werden.
- Die Grün-/Parkflächen entlang des Laibachs sollen bestandsorientiert festgesetzt und naturnah weiterentwickelt werden.
- Die Weiterentwicklung des Wohngebiets soll grundsätzlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen. Verkehrs- und sicherheitstechnische Anpassungen aufgrund zusätzlicher Wohnnutzungen sind auf das Notwendigste zu reduzieren.
- Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

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.

Zunächst wurde ein **Plankonzept mit Varianten für den Teilbereich Ost** (siehe nachfolgende Übersicht) erarbeitet. Die Detailvarianten unterscheiden sich i.W. hinsichtlich des Verdichtungsgrads und der Anordnung sowie Erschließung möglicher An- und/oder Neubauten.

4.1 Rahmenplanung:

Zusammenfassung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Teilbereiche (ohne Varianten für den Teilbereich Ost):

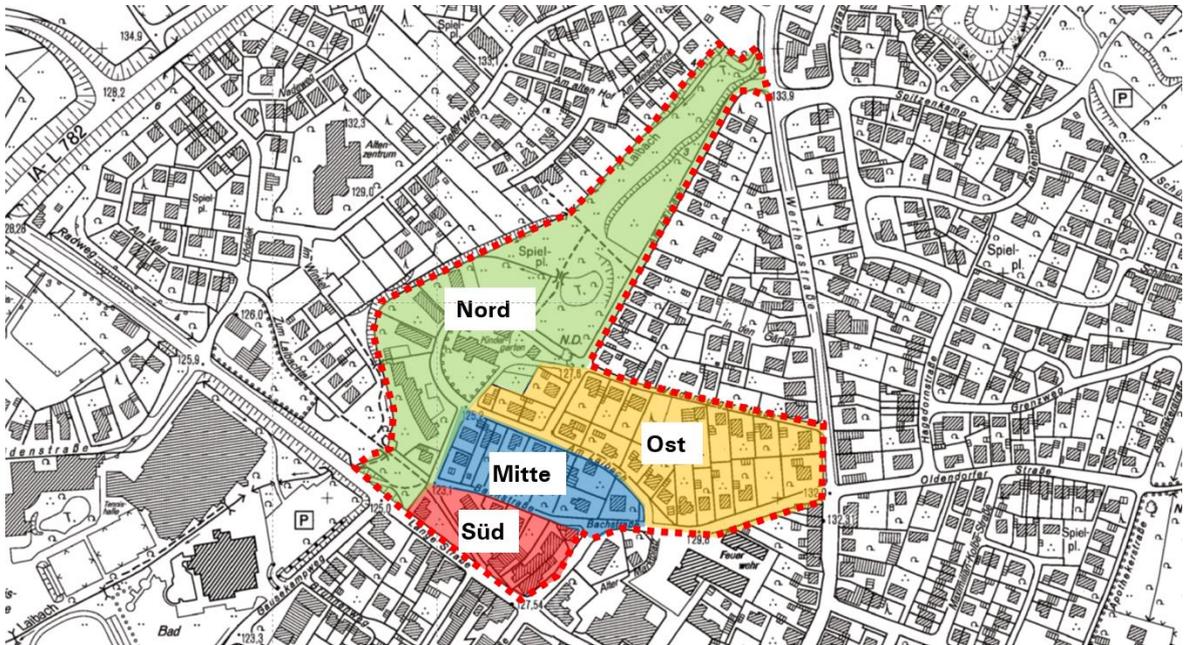


Abb. 3: Übersicht Teilbereiche (Stand Mai 2015) – genordet, ohne Maßstab

Teil Nord – „entlang Laibach“:

- 1-geschossige Flachdachanbauten bei bestehenden nördlichen (3 Zeilenbauten) und südlichen (einzelnes EFH) Wohngebäuden (teilweise Abstimmung Grenzabstände notwendig)
- 1 - 1 ½-geschossige Erweiterungs- oder Neubaumöglichkeit im Bereich des kleinen, straßenbegleitenden Gebäudes auf der Nordseite des Haupthauses des Kindergartens

Teil Mitte – „zwischen Bachstraße und Straße Am Laibach“:

- 1 – 1 ½-geschossige Anbauten bei Bestandsgebäuden
- 2 zusätzliche 1 ½-geschossige Neubaumöglichkeit für ein Einzel- oder Doppelhäuser (Baulücken)

Teil Süd – „zwischen Lange Straße und Bachstraße“:

- 1 – 2 ½-geschossiger Anbau bei westlichem Bestandsgebäude direkt an der Langen Straße
- 1 zusätzliche 2 ½-geschossige Neubaumöglichkeit südlich der Erschließungsstraße Bachstraße (Baulücke, Flachdachbebauung prüfen)
- Angepasst an den baulichen Bestand und räumlichen Kontext 2 – 3 Vollgeschosse im Bereich der gewerblichen und wohnbaulichen Strukturen entlang der Langen Straße und Oldendorfer Straße

Teil Ost – „zwischen Waldenburger Straße, Straße Am Laibach und Oldendorfer Straße“:

- 4 zusätzliche 1 ½ - 2½-geschossige Neubaumöglichkeiten für Einzel- oder Doppelhäuser (Baulücken)
- 1 – 1½-geschossige Anbauten bei Bestandsgebäuden entlang Straße Am Laibach
- 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden im restlichen Bereich



Abb. 4: Rahmenplanung (Stand Mai 2015) – ohne Maßstab (Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4 - Bauen, Planen, Umwelt einsehbar)

4.2 Rahmenplanung Varianten Detailbereiche-Ost:

Diese Varianten unterscheiden sich im Vergleich zur Rahmenplanung unter Ziffer 4.1 i.W. hinsichtlich des Verdichtungsgrads und der Anordnung sowie Erschließung möglicher An- und/oder Neubauten.

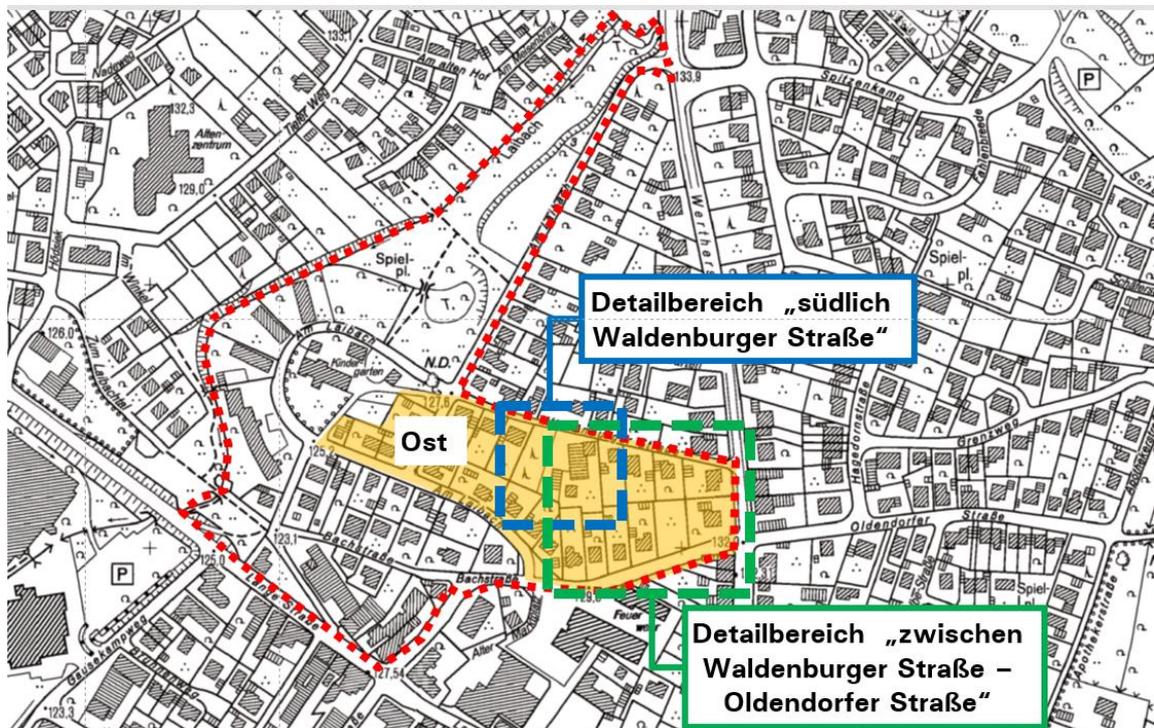


Abb. 5: Übersicht Detailbereiche-Ost (Stand Mai 2015) – genordet, ohne Maßstab

Detailbereich-Ost – „südlich Waldenburger Straße“:

Variante 1 „städtebauliche Ausrichtung auf baulichen Bestand“:

- 1 zusätzliche Neubaumöglichkeit für ein Einzelhaus
- 2 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für Doppelhäuser

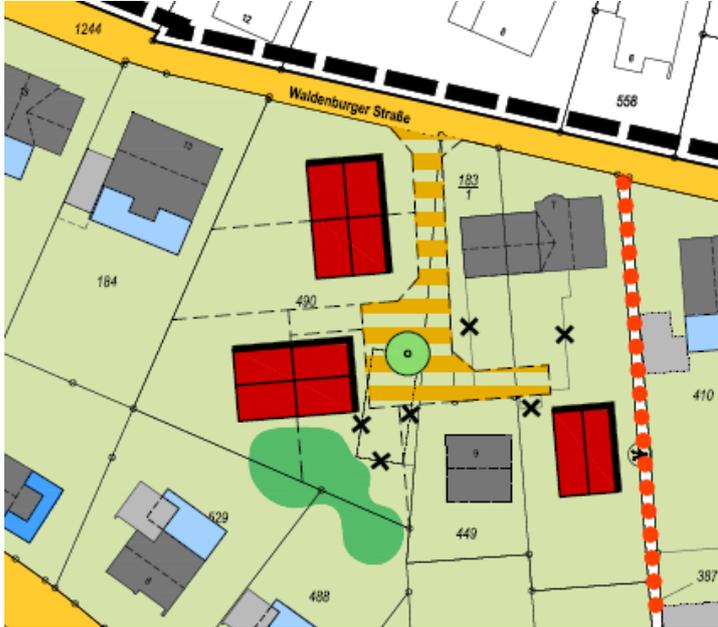


Abb. 6: Ausschnitt Detailbereiche-Ost „südlich Waldenburger Straße“, Variante 1 „städtebauliche Ausrichtung auf baulichen Bestand“ (Stand Mai 2015) – genordet, ohne Maßstab

Variante 2 „städtebauliche Ausrichtung auf Waldenburger Straße“:

- 2 zusätzliche Neubaumöglichkeiten für Einzelhäuser
- 1 zusätzliche Neubaumöglichkeit für ein Doppelhaus



Abb. 7: Ausschnitt Detailbereiche-Ost „südlich Waldenburger Straße“, Variante 2 „städtebauliche Ausrichtung auf Waldenburger Straße“ (Stand Mai 2015) – genordet, ohne Maßstab

Detailbereich-Ost – „zwischen Waldenburger Straße – Oldendorfer Straße“:

Variante 1 „neue Flurstücksgrenzen“:

- teilweise 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden
- 5 zusätzliche 1½-geschossige Neubaumöglichkeiten für rückwärtige Einzelhäuser (2-geschossige Flachdachbebauung prüfen)
- 1 zusätzliche 2½-geschossige Neubaumöglichkeit für ein Einzel- oder Doppelhaus direkt an der Oldendorfer Straße (Baulücke)



Abb. 8: Ausschnitt Detailbereiche-Ost „zwischen Waldenburger Straße – Oldendorfer Straße“, Variante 1 „neue Flurstücksgrenzen“ (Stand Mai 2015) – genordet, ohne Maßstab

Variante 2 „innerhalb bestehender Flurstücksgrenzen“:

- teilweise 1-geschossige Flachdachanbauten bei Bestandsgebäuden
- 6 zusätzliche 1 ½-geschossige Neubaumöglichkeiten für rückwärtige Einzelhäuser (2-geschossige Flachdachbebauung prüfen)
- 1 zusätzliche 2 ½-geschossige Neubaumöglichkeit für ein Einzel- oder Doppelhaus direkt an der Oldendorfer Straße (Baulücke)



Abb. 9: Ausschnitt Detailbereiche-Ost „zwischen Waldenburger Straße – Oldendorfer Straße“,

Variante 1 „innerhalb bestehender Flurstücksgrenzen“ (Stand Mai 2015) – genordet, ohne Maßstab

Im ersten Verfahrensschritt gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden die Bürger und Fachbehörden um Stellungnahme insbesondere zu diesen Verdichtungsvarianten gebeten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Aus diesem Grund haben der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss an seiner Sitzung am 12.11.2015 und der Rat der Stadt Halle (Westf.) an seiner Sitzung am 16.12.2015 (DS-NR. 00337/2015) in öffentlicher Sitzung eine Variantenentscheidung als Grundlage für die Erarbeitung des Planentwurfs in folgendem Sinne getroffen.

Variantenentscheidung

Die Stadt verfolgt mit der Überprüfung des Plangebiets das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche gerecht zu werden. Im Plangebiet sollen diesbezüglich die Möglichkeiten der Quartierentwicklung im Bestand geprüft und städtebaulich bestmöglich neu festgesetzt werden.

Bezüglich Innenentwicklung verfolgt die Stadt insbesondere die Zielsetzung, die bestehenden Quartiersstrukturen abgestimmt auf die städtebauliche Prägung sowie den Zielen der Stadt und des Gesetzgebers qualitativ weiterzuentwickeln. Im Fokus liegt demnach die umfassende qualitative Entwicklung der bestehenden Wohnquartiere. Die Stadt Halle (Westf.) ist bestrebt, die städtebaulich hochwertigste und gleichzeitig nachbarschaftsverträglichste Neuordnungsvariante im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Würdigung und Abwägung der privaten als auch öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander, entscheidet sich die Stadt aus städtebaulicher Sicht im Detailbereich Ost „zwischen Waldenburger Straße – Oldendorfer Straße“ für die Variante 1 „neue Flurstücksgrenzen“ und im Detailbereich Ost „südlich Waldenburger Straße“ für die Variante 1 „städtebauliche Ausrichtung auf den baulichen Bestand“. Die beiden Varianten verknüpfen aus Sicht der Stadt optimal die angestrebte maßvolle Verdichtung bei gleichzeitiger bestmöglicher Abstimmung auf den baulichen Bestand. Die ausgewählte Variante für den Bereich „zwischen Waldenburger Straße – Oldendorfer Straße“ zeichnet sich dabei insbesondere im Innenbereich durch ihre ruhige und konsequente Ausrichtung der Neubauten in einer Reihe und einer gleichmäßigen Verteilung zwischen den bestehenden Bauten entlang der nördlichen Waldenburger Straße und der südlichen Oldendorfer Straße aus. Die ausgewählte Variante für den Bereich „südlich Waldenburger Straße“ besteht durch die Ausrichtung am baulichen Bestand auf der Ostseite im Bereich der geplanten gemeinsamen Erschließung. Die Neubauten können damit konsequent an den östlich angrenzenden Bauten und dem dazugehörigen nördlichen Abschnitte der Waldenburger Straße ausgerichtet werden. Gleichzeitig ermöglichen diese Variantenentscheidungen, dass alle angrenzenden Grundstückseigentümer an einer künftigen Entwicklung partizipieren können und damit ein nachbarschaftlicher Ausgleich sichergestellt werden kann. Im Bereich der Schnittstelle der beiden Varianten wird der Abstand zwischen den beiden geplanten Neubauten auf den Flurstücken Nr. 180 und Nr. 183 zur optimalen städtebaulichen Abstimmung geringfügig vergrößert und festgesetzt.

In diesem Sinne werden insbesondere im ruhigen Innenbereich Baumöglichkeiten neu festgesetzt und planungsrechtlich aufeinander abgestimmt, die teilweise eine kooperative Zusammenarbeit der beteiligten Eigentümer bei der Umsetzung voraussetzt. Die Stadt hält diesen Ansatz im Bestreben einer bestmöglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des Quartiers für angebracht und sinnvoll.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

Durch die Planänderung werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Weiterentwicklung der innenstadtnahen, teilweise bebauten Bereiche geschaffen. Diese leiten sich aus o.g. Zielvorstellungen ab. Sie orientieren sich an dem realisierten Bestand von Gebäuden und Nutzungen sowie an von der Stadt Halle (Westf.) in ähnlichen Fällen getroffenen Festsetzungen. Zudem werden die Festsetzungen des kleinteilig betroffenen Ursprungsplans Nr. 15 „Ortskern Halle“ – 3. Änderungsplanung am westlichen Ende der Oldendorfer Straße aus dem Jahr 2004 geprüft und angemessen weiterentwickelt.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche

a) Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil der bereits baulich entwickelten Flächen im Plangebiet wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen vorgeschlagen, diese insgesamt als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** (WA) festzusetzen und weiterzuentwickeln. Diese Bereiche sollen auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich (weiter) angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang.

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

Das im Bebauungsplan festgesetzte **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** soll einen adäquaten funktionalen Übergang zwischen den zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Kernstadt und den im Weiteren angrenzenden Wohnnutzungen gewährleisten. Die Bebauung entlang der Bundesstraße ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und ergänzenden Dienstleistungs-, Handwerks- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Sie weist somit einen typischen Mischgebietscharakter auf. Das Gebiet ist sehr gut für den Individualverkehr erschlossen. Die Ausweisung als MI wird der Zentralität der Flächen an der Langen Straße gerecht und trägt dem übergeordneten Ziel von wohnortnahen Arbeitsmöglichkeiten Rechnung. Die Festsetzung kann einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten.

Die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie möglichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten nicht den o.g. Planungszielen an dem Standort entsprechen.

Unter den Begriff Vergnügungsstätten fallen i.W. fünf Gruppen: Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swingerclubs⁵. In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung bzw. verhangene oder zugeklebte Schaufenster können sie zudem eine Unterbrechung oder teilweise Dominanz der Schaufensterfronten in einem Straßenzug und damit einen deutlichen Gesichts- und Imageverlust bewirken. Ein mögliches Ausbleiben von Kundschaft kann zu einer Schwächung anderer Betriebe innerhalb der zentralen Lage führen, Angebotsvielfalt und –qualität können (weiter) beeinträchtigt werden (sog. „Trading-Down-Effekt“). Gerade für die bereits heute leerstehenden Ladenlokale in den Erdgeschosszonen der Gebäude an der Bundesstraße ist ein Umnutzungs- bzw. Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten zu erwarten. Wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt für die Planänderung ist jedoch insgesamt, die positiven Effekte für die Stadtentwicklung, die sich durch die Veränderung in der Verkehrsführung nach dem Bau der Entlastungsstraße und der Autobahn 33 ergeben, bereits vorab bauleitplanerisch zu unterstützen. Die (weitere) Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich der Langen Straße würde eine Konterkarierung dieser Ziele bedeuten.

Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten können an anderen Standorten im Gemeindegebiet, z.B. in Teilen der Kernstadt eingerichtet werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Planungsziele und des erwarteten Ansiedlungs- und Umnutzungsdruck durch Vergnügungsstätten wird der Ausschluss in dem städtebaulich sensiblen Bereich in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht für gerechtfertigt angesehen.

Herkömmliche Restaurants fallen nicht unter den planungsrechtlichen Begriff der Vergnügungsstätte. Ihre Ansiedlung entlang der Langen Straße ist ausdrücklich erwünscht. Restaurants zählen nach aktueller Rechtslage erst dann zu Vergnügungsstätten mit entsprechenden städtebaulichen Wirkungen, wenn dort regelmäßig Musikdarbietungen mit überörtlichem Einzugsbereich angeboten werden. Bordellartige Betriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe - soweit ersichtlich - nach der Kommentarliteratur im Regelfall aufgrund ihrer Beeinträchtigung des in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohnens grundsätzlich unzulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 11. Auflage, hier § 6, Rn. 2.1). Zur Klarstellung wird jedoch eine Festsetzung zum Ausschluss dieser Nutzungen in den Bebauungsplan übernommen.

In den Mischgebietsflächen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6(2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Mischgebietsflächen sind größere Beherbergungsbetriebe gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 BauGB, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, nicht zu erwarten.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** werden in den Teilflächen WA3 – WA5 mit zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um die typische ortsübliche Wohnnutzung zu sichern. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung. In WA1 und WA2 finden sich einige Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der Bestandssituation sollen hier ausdrücklich keine Beschränkungen zur Zahl der Wohneinheiten aufgenommen werden.

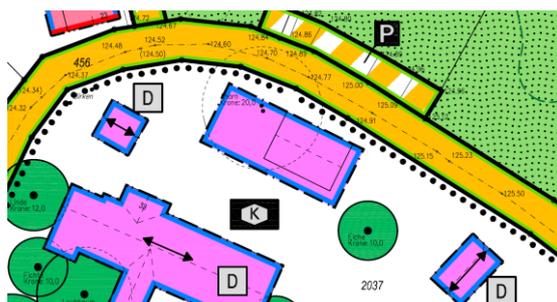
⁵ Fickert, Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Stuttgart.

c) Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bürgerzentrum

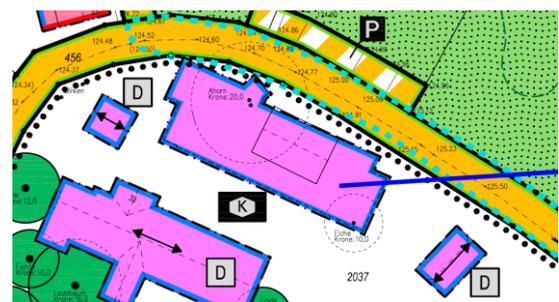
Im zentralen Teil des Plangebiets im Bereich der Straße Am Laibach wird eine **Fläche für Gemeinbedarf** nach § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung eines Kindergartens, einer Kindertagesstätte und eines Spielplatzes. Zulässig sind entsprechende Anlagen für soziale Zwecke. Heute finden sich hier u.a. ein Kindergarten resp. eine Kindertagesstätte. Auf der Fläche befindet sich heute auch ein Spielplatz. Dieser ist weiterhin auf der Gemeinbedarfsfläche sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um Einschränkungen für die (öffentliche) Spielplatzgestaltung zu vermeiden, wird von einer räumlich konkreten Festsetzung der Fläche abgesehen.

Die genannten (öffentlichen) Nutzungen sind in diesem innenstadtnahen Bereich richtig untergebracht. Der Standort und die Nutzung der Flächen werden daher im Bebauungsplan bestandsorientiert gesichert. Zugelassen werden sollen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans grundsätzlich ebenfalls ähnliche, wohnverträgliche öffentliche Nutzungen, die ihren Standort vorzugsweise im bzw. nahe des Kernstadtbereichs einer Stadt finden.

Hinzu kommt im Zuge der erneuten Offenlage im Oktober/November 2016 eine kleinteilige Vergrößerung der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche:



Stand Entwurf Januar 2016



Stand Entwurf zur erneuten Offenlage, Juni 2016

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die Festsetzungen des betroffenen Ursprungsplans Nr. 15 „Ortskern Halle“ - 3. Änderung werden geprüft und im Hinblick auf das Maß der Nutzung etc. teilweise begründet überplant. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA und mit 0,6 für die Teilflächen des MI) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 bzw. 1,2 für die Teilflächen des WA und die Teilflächen des MI) orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Im Änderungsbereich besteht bereits eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden. Die

Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 15 „Ortskern Halle“ - 3. Änderung werden somit bezüglich der Geschossflächenzahl GFZ behutsam weiterentwickelt und auf die Obergrenze des § 17 BauNVO beschränkt. In der Fläche für Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies ermöglicht an der Stelle eine bestandsorientierte Entwicklung.

- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA und des MI sowie in der Fläche für Gemeinbedarf als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Für die Flächen entlang der Langen Straße, der Oldendorfer Straße und der Straße am Laibach wird teilweise bestandsorientiert eine dreigeschossige Bebauung vorgegeben, für die sonstigen Flächen wird sie auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Der Vollgeschossbegriff ist i.W. bauordnungsrechtlicher Natur. Es ist ggf. jeweils ein Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Firsthöhen** in allen Teilflächen des Änderungsbereichs. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf- und Gebäudehöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen z.B. in den Teilflächen des WA u.a. voll-zweigeschossige Gebäude, wie sie im derzeitigen Baugeschehen verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung ist bei Flachdachgebäuden die gemäß Plankarte festgesetzte Traufhöhe maßgeblich.

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

- Als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird auf die eingemessenen und dargestellten Straßenachsen und die darauf eingemessenen Höhenpunkte in Meter über NHN (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan und Einmessung in der Plankarte) der fertigen Erschließungsanlagen abgehoben. Die erschließenden Straßen sind endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Ist in der Verlängerung auf der Straßenachse kein Höhenpunkt eingemessen, gilt der nächstgelegene Punkt auf der Achse. Bei Eckgrundstücken bzw. mehrseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der Schnittpunkt der sich kreuzenden Straßenachsen heranzuziehen. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Aufgrund der teilweisen Interpolation der Höhenpunkte entlang der Straßenachsen durch den Vermesser, können geringfügige Ungenauigkeiten bis ca. 5 cm auftreten. Die interpolierten Höhenpunkte stehen in Klammern.

Hinweis: Siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan, Übersichtskarte zur Definition und Ermittlung der Bezugspunkte entlang der eingemessenen Straßenachsen für die Höhenfestsetzung in den WA- und MI-Gebieten, Januar 2016, inkl. Nachtrag Verfahrensdaten Entwurf Juni 2016

- **Baugrenzen und Baulinien** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum sowie innerhalb der Nachbarschaft. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in weiten Teilen in Form von bestandsorientierten Baufenstern bzw. Bauteppichen. Diese geben ebenso wie die Baukörperausweisungen für einzelne Gebäude einen Rahmen für Um-, An- und Neubauten vor, ermöglichen jedoch insbesondere an den seitlichen Gebäudefassaden i.d.R. einen ausreichenden Veränderungsspielraum.

Die drei städtebaulich sehr homogen angeordneten Bauten in der Teilfläche WA1 orientieren sich klar zur Erschließungsstraße Am Laibach. Diese Ausrichtung soll mittels Baulinien auf den Stirnseiten der überbaubaren Flächen zur angrenzenden Erschließungsstraße städtebaulich gesichert werden.

- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe gemindert.
- Als **Bauweise** wird für die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) die offene Bauweise vorgegeben. Ausgenommen davon ist die Teilfläche WA2. Das Bestandsgebäude an der Stelle weist eine Gesamtlänge von über 50 m auf. Aus diesem Grund wird an der Stelle eine abweichende Bauweise festgesetzt, die diesem Umstand entspricht und damit Bauten über 50 m Länge zulässt. Die Bauweise wird in den kleinteilig strukturierten Teilflächen des WA3 und WA4 dahingehend konkretisiert, dass in diesen Bereichen des WA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Der Bereich der Teilfläche WA5 dient der maßvollen Nachverdichtung mittels ergänzender, eigenständiger Einfamilienhäusern. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und der Abstimmung mit den angrenzenden Bestandsbauten sind in dieser Teilfläche des WA nur Einzelbauten zulässig. Dadurch soll eine übergebührlige Verdichtung an der Stelle verhindert werden. Dies betrifft insbesondere auch die Erschließungssituation. Die Regelungen erfolgen bestandsorientiert. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich überwiegend Einzelhäuser. Gerade Hausgruppen würden sich aufgrund der stärkeren Verdichtung nicht in das nachbarschaftliche Umfeld einfügen.

Für die Teilflächen des MI1 wird bestandsorientiert die offene Bauweise festgesetzt. Für die Teilflächen des MI2 wird begründet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Im Bestand entlang der Bundesstraße und der Oldendorfer Straße ist keine einheitliche Bauweise, d.h. weder die offene noch die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO zu erkennen. Dies ist u.a. auf die Historie und das Alter des Bereichs zurückzuführen. Die Gebäude wurden teilweise auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, teilweise finden sich Abstände zu den seitlichen Grenzen. Die Abstände zwischen den Hauptbaukörpern weisen mit teilweise etwa 2,0 m oftmals eine geringere Tiefe auf, als das Mindestmaß der landesrechtlichen Abstandflächen. Nichtsdestotrotz werden die Gebäude teilweise über seitliche Eingänge erschlossen. In den seitlichen Fassaden finden sich darüber hinaus mit Fenstern weitere Öffnungen.

Eine durchgängig geschlossene bzw. offene Bauweise ist unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandflächen realistischerweise nicht zu erwarten. Die Festlegung der Bauweise hat daher auch im Hinblick auf die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange für die Teilbereiche MI2 des Mischgebiets im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren ist einzelfallbezogen zu prüfen, welche Anforderungen an die Bauweise und erforderliche Abstandflächen nach § 6 BauO NRW bestehen. Gerade für überwiegend bebaute Bereiche kann nach § 6(16) BauO NRW ein Abweichen von den landesrechtlich geforderten Mindestmaßen gestattet oder verlangt werden. Die Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 15 „Ortskern Halle“ - 3. Änderung werden somit behutsam weiterentwickelt. In diesem Bereich wird auf die Festsetzung der geschlossenen Bauweise verzichtet. Ergänzend wird auf die Vorgaben zu den überbaubaren Flächen durch Baugrenzen verwiesen.

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

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach, untergeordnet finden sich Gebäude mit einem Walmdach insbesondere entlang der Bachstraße und im Bereich der Oldendorfer Straße weisen zwei Gebäude Mansarddächer auf. Das Mansarddach gehört demnach nicht zu den prägenden Dachformen. Aufgrund dessen werden das Satteldach und das Walmdach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilflächen im Plangebiet vorgegeben. Entlang der Bundesstraße und im südwestlichen Bereich der Oldendorfer Straße sind darüber hinaus einzelne Gebäude mit einem Flachdach errichtet worden. Das Flachdach wird hier daher bestandsorientiert ebenfalls zugelassen.

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 vergleichweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 65 wird ein bestehendes, innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet 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 sinnvolles Bauelement erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen in weiten Teilen des Plangebiets allenfalls auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

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

b) Werbeanlagen

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

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen ergänzen die grundsätzlichen rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NRW. Werbeanlagen sind in **Wohngebieten** lediglich an der Stätte der Leistung zulässig (§ 13 BauO NRW). Fremdwerbung ist hier somit nicht möglich. Die in einem WA zulässigen Werbeanlagen dienen der Orien-

tierung von Kunden, Patienten etc. von ggf. ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder Freiberuflern und sind daher auch in den Wohngebieten ausdrücklich möglich. Vor dem Hintergrund der Lage der Teilflächen des WA an innerörtlichen Erschließungsstraßen sowie der Nutzung i.W. durch Wohngebäude wird hier von weiteren gestalterischen Vorgaben abgesehen.

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

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

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

- Werbeanlagen sollen sich an ihrem **Anbringungsort** in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Der teilweise historische Gebäudebestand ist angemessen zu berücksichtigen. Durch Werbeanlagen in den Obergeschossen der Gebäude bzw. an den Dächern können die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt werden. Es besteht die Gefahr, dass Gesamtansicht sowie Gesamteindruck der Gebäude gestört werden.
- Die maximal zulässige **Länge** und **Größe der Werbeanlagen** wird dabei in Abhängigkeit von der Frontlänge bzw. Größe des Gebäudes bestimmt. Das Einfügen möglicher Werbeanlagen wird gewahrt und der Heterogenität des Gebiets im Hinblick auf die unterschiedlichen realisierten Baukörper und -volumina wird Rechnung getragen.
- **Freistehende Werbeanlagen:** U.a. zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender und angemessener Abstand von freistehenden Werbeanlagen (Standtransparente, Fahnen etc.) zum Straßenraum sicherzustellen. Daneben sollen sich freistehende Werbeanlagen in den Bebauungszusammenhang einfügen. Sie sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Durch **Farbwahl** und **Beleuchtung** können das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen entstehen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen.

Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u.a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.

- Gerade im Hinblick auf bereits zu beobachtende „Trading-Down-Effekte“ und Leerstandstendenzen wird der uneinladende und verschlossene städtebauliche Eindruck durch eine Zweckentfremdung von **Schaufenstern** verstärkt. Sie soll daher ausdrücklich verhindert werden.

c) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

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

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

5.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das vollständig hergestellte innerstädtische Erschließungssystem, vorwiegend über die umgebenden Straßen Lange Straße, Oldendorfer Straße, Wertherstraße, Waldenburger Straße und die Straße Am Laibach. Die Binnenerschließung erfolgt gleichfalls über das bestehende Erschließungssystem. Diese werden bestandsorientiert als **öffentliche Verkehrsfläche** in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei werden entlang der Straßen teilweise heute in privatem Eigentum befindliche Flurstücke von jeweils untergeordneter Größe aus funktionalen und sicherheitstechnischen Überlegungen in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Diesbezüglich besteht ggf. ein Übernahmeanspruch der Privaten gegenüber der Stadt.

Im östlichen Plangebiet eröffnet der Bebauungsplan ergänzende, primär rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne von Punktbauten. Großmehrheitlich ist in diesem Zusammenhang die Erschließung auf den privaten Grundstücken neu zu regeln respektive projektbezogen sicherzustellen. Um den Privaten ein möglichst großes Maß an Flexibilität zu eröffnen wird auf die Festsetzung von **privaten Erschließungsflächen** im Bebauungsplan verzichtet. Aus Sicht der Stadt ist es zweckdienlich und sinnvoll, die notwendigen privaten Erschließungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der konkreten

Projektentwicklung auf Ebene der nachgelagerten Bauordnung zu klären. Die funktionalen und sicherheitstechnischen notwendigen Flächen sowie sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe sind dazumal sicherzustellen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan auch auf die Festsetzung von Sichtfeldern im Bereich der als vorgeschlagene Zufahrt (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung) bezeichnete Erschließung im Bereich der Waldenburger Straße verzichtet.

Soweit erforderlich wurden **Sichtfelder** mit einer entsprechenden Einschränkung nach § 9(1) Nr. 10 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese orientieren sich an dem gegenwärtigen Ausbaustand der Straße. So ist bspw. die Gartenstraße als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, so dass hier keine derartigen Sichtdreiecke erforderlich sind. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung wird die Vorgehensweise für vertretbar angesehen.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenraum vorhanden. Die bestehenden Stellplätze im südlichen Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche werden bestandsorientiert festgesetzt.

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

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Der südöstlich gelegene Bahnhof sowie der zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) liegen vom Zentrum des Plangebiets rund 870 m Luftlinie entfernt. Von dem zentralen ÖPNV-Knoten sind beispielsweise Bielefeld, Gütersloh, Versmold oder Osnabrück direkt erreichbar.

Im Plangebiet bestehen vielfältige **Wegeverbindungen** zur fußläufigen Durchlässigkeit, so insbesondere innerhalb der öffentlichen Parkanlage oder zwischen Erschließungsstraßen. Zwischen der Oldendorfer Straße und der Waldenburger Straße sowie der Straße Am Laibach und dem westlich des Laibachs vorhandenen Wegeverbindung bestehen jeweils Fußwegeverbindungen, die jedoch planungsrechtlich nicht gesichert sind. Die Verbindungen verlaufen über private Grundstücke und werden heute bereits teilweise von der Allgemeinheit mitgenutzt. Im Sinne einer planungsrechtlichen Klärung wird entlang der Verbindung im Bereich des Laibachs ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Der in der Örtlichkeit klar abgegrenzte Fußweg zwischen der Waldenburger Straße und der Oldendorfer Straße wird als private Fußwegeverbindung in Kombination mit Geh- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit sowie der Versorgungsträger inkl. der Stadt Halle (Westf.) festgesetzt. Aus Sicht der Stadt stellen diese Maßnahmen eine städtebaulich sinnvolle und zweckdienliche Netzergänzung dar.

5.5 Immissionsschutz

Der Planbereich grenzt nördlich an die Bundesstraße 68 (Lange Straße). Diese stellt bislang die Hauptverkehrsverbindung zwischen den beiden heutigen Anschlusspunk-

ten der A 33 zwischen Bielefeld und Osnabrück dar. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr führt im Bestand zu beeinträchtigenden, teilweise gesundheitsschädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets. Große Teile der B 68 im Kernbereich von Halle (Westf.), u.a. auch der Bereich entlang des vorliegenden Plangebiets, wurden vor einiger Zeit bereits für den Schwerlastverkehr gesperrt. Im restlichen Plangebiet ist die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** als gering einzustufen. Ausgenommen davon ist teilweise die bestehende Wohnbebauung entlang der Werther Straße. Diese kurze Abschnitt ist stark verlärm. Der Abschnitt im Bereich der B 68 ist sehr stark verlärm.

Die beschriebene Lärmbelastung im Bereich der B 68 und teilweise entlang der Werther Straße ist bereits heute vorhanden. In diesen Bereichen werden über bestehende Baurechte nach § 34 BauGB und dem Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern Halle“ - 3. Änderung hinaus durch die Bauleitplanung keine Baumöglichkeiten geschaffen. Im Bereich des Ursprungsplans Nr. 15 – 3. Änderungsplanung wird das Nutzungsmaß im vorliegenden Bebauungsplan sogar reduziert und in den Bereichen gemäß § 34 BauGB eher reglementiert. Durch den Bebauungsplan wird auch keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Durch die Planung kommt es aus diesem Grund zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, da die Aufstellung des Bebauungsplans auf die Sicherung des Bestands abzielt. Eine Nachverdichtung ist nur in geringem Maße zulässig. Baurechte bestehen bereits auf Grundlage des § 34 BauGB. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei noch kann sie diese mindern. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Parallel zur Offenlage wurde, wie im Entwurfsstand Januar 2016 angekündigt, eine schalltechnische Untersuchung⁶ durchgeführt und damit die zum Entwurfsstand getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Immissionsschutz überprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung präsentieren sich wie folgt.

a) Straßenverkehr – Bestehende und ursprünglich prognostizierte Belastungssituation

Entlang der B 68 im Bereich des Plangebiets beträgt gemäß Ausführungen in der schallgutachterlichen Untersuchung vom 25.05.2016 die Verkehrsbelastung im Abschnitt Gausekampweg - Schmiesingstraße rund 12.200 Kfz/24 h und im Abschnitt Schmiesingstraße - Bismarckstraße rund 11.760 Kfz/24 h. Der LKW-Anteil im ersten Abschnitt beträgt nachts 11,0 % und im zweiten rund 11,8 % (Binnenverkehr). Entlang Oldendorfer Straße liegen die Verkehrsmengenwerte bei max. 520 Kfz/24 h. Im kurzen Abschnitt der Werther Straße zwischen der Oldendorfer Straße und der Waldenburger Straße liegen die Werte bei rund 4.160 Kfz/24 h. Damit entsprechen die Zahlen grundsätzlich den ursprünglich im Entwurfsstand Januar 2016 zugrunde gelegten **Prognosedaten (Planfall 1.1 2025)**. Der Lückenschluss der A 33 wird bis Ende des Jahres 2019 erwartet. Nach Realisierung dieser Maßnahmen ergibt sich entsprechend der Daten des Verkehrsentwicklungsplans eine Reduzierung der Verkehrsmenge von gut einem Drittel auf 8.700 Kfz/24h im Bereich der Bundesstraße. Der Anteil des Schwerlastverkehrs in der Innenstadt wird um etwa die Hälfte auf 10 % sinken (**Planfall 1.1 2025**).

⁶ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 65 „Am Laibach, Waldenburger Straße, Bachstraße, Oldendorfer Straße, Lange Straße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 25.05.2016.

Im Ergebnis der Schalluntersuchung vom 25.05.2016 wurden Belastungswerte von bis zu 73 dB(A) tags direkt an der B 68 in dem am stärksten belasteten Erdgeschoss und bis zu 61 dB(A) tags entlang der Wertherstraße in dem am stärksten belasteten 1. Obergeschoss ermittelt. Weite Teile des Plangebiets sind jedoch geringer belastet, so dass dort sogar die idealtypischen WA-Werte eingehalten werden.

b) Straßenverkehr - Bewertung der Lärmbelastung

Das Gutachten belegt die sehr hohe Belastung der direkt an die Bundesstraße grenzenden Bebauung und die hohe Belastung der Wohnbauten entlang der Wertherstraße. Auch nach Durchführung der gesamtstädtischen verkehrslenkenden und –regulierenden Maßnahmen werden die Gebäude aufgrund der besonderen Lage und Ausprägung des Straßenzugs mit einem z.T. sehr geringen Abstand der Gebäude von der Straße weiterhin stark belastet sein.

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete und von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI in den einzelnen Teilflächen erreicht bzw. zum Teil deutlich überschritten.

Die Lärmbelastung nimmt jedoch verhältnismäßig rasch mit zunehmender Entfernung von den übergeordneten Straßen ab. In den von den umgebenden Straßen (Süd-/Ostseite) abgewandten Teilen des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnen von 55 dB(A) tags im Bestand großmehrheitlich eingehalten. In der Prognose, d.h. nach dem Lückenschluss der A 33 wird sich die Situation nochmals verbessern.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische **Orientierungswerte**. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d.h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Mischgebiete von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts und für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird sowohl in der Bestandssituation als auch in der Prognose im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Bundesstraße erreicht bzw. überschritten⁷. Die Lärmbelastung erreicht ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Die Belastungssituation wird sich nach Realisierung der gesamtstädtischen Verkehrsmaßnahmen zwar verringern, die Belastung wird jedoch weiterhin innerhalb des nach höchstrichterlicher Rechtsprechung festgelegten Spektrums der zumutbaren Gesamtbelastung von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags liegen (u.a. BVerwG, 16.03.2006, 4 A 1075/04). Somit besteht bereits heute – unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren – ggf. ein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 68.

⁷ Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 entsprechend mit oben dargestellten Werten definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 65 überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Die Bauleitplanung verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die Bebauung an der Bundesstraße selbst wirkt teilweise schallmindernd für Gebäude und Nutzungen in zweiter Reihe von der Bundesstraße. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sind darüber hinausgehende **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischere kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Eine weitere bauliche Abschirmung der Bebauung an der zentralen Bundesstraße sowie entlang der Wertherstraße wäre darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Barrierewirkung der Straßen soll durch derartige Maßnahmen nicht verstärkt werden.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund der projektspezifischen Ermittlung der Immissionsbelastung im Plangebiet im Rahmen der aktuellen schalltechnischen Untersuchung verschieben sich teilweise die Lärmpegelbereiche im Vergleich zum Entwurfstand Januar 2016, so dass diese neu festzusetzen sind. Im Zuge der erneuten Offenlage im Oktober/November 2016 wurden diese angepasst.

Innerhalb des Schallgutachtens für den Bebauungsplans Nr. 65 wurden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung zeigte, dass im unmittelbaren Nahbereich der übergeordneten Straßen die Erdgeschosse der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen sind. Der Lärmgutachter ermittelte die Lärmpegelbereiche für die **verschiedenen Geschosse**, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergaben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse sei aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet wurden die **Lärmpegelbereiche** daher im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des Bebauungsplans überführt. Im Ergebnis wurden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse galten. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sicherte eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan Nr. 65 werden auf Basis des aktuellen Lärmgutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III – VI zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein

entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von bis zu 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein derartiger baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** im Bebauungsplan Nr. 65 verzichtet.

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

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung von Lüftungseinrichtungen werden im Bebauungsplan Nr. 65 textlich vorgegeben. Für die i.d.R. tagsüber genutzten Wohnräume wurde zwar grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. und vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i.V.m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

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

Im Bebauungsplan Nr. 65 handelt es sich bei den Bereichen zwischen der B 68 und den angrenzenden bestehenden Gebäuden großmehrerheitlich um gewerblich genutzte Vorzonen respektive um Stellplatzbereiche des ansässigen Einzelhandels. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme wird teilweise in den Wohngebäuden nicht mehr gewohnt. Einzig im Bereich des bestehenden Wohngebäudes auf dem Flurstück Nr. 208 sowie im Bereich der Oldendorfer Straße sowie der Wertherstraße grenzen Außenwohnbereiche direkt an die übergeordneten Straßen. Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen wird die Konfliktlage an der Stelle durch den Bebauungsplan Nr. 65 nicht verschärft. Für weite Teile des Plangebiets wird daneben insgesamt eine Belastung der Außenwohnbereiche mit maximal 50 dB(A) ermittelt.

Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o.ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen, die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans (u.a. zu überbaubaren Flächen) grundsätzlich realisiert werden können.

d) Gesamtbewertung Verkehrslärm

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage des Bebauungsplans Nr. 65 aus Wohnen und sonstigen Nutzungen an überörtlich bedeutsamen Straße sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Langen Straße ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Eine mögliche Lärmsanierung der Gebäude richtet sich bereits heute nach den entsprechenden Rechtsgrundlagen.

Gerade in innerstädtischen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 65 ist die Sicherung und Stärkung der gemischten Nutzungsansätze einschließlich der Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße. Bereits heute sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der derzeit durch die Bundesstraße geprägten und belasteten Bereiche geprüft und vorbereitet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung nicht realistisch. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet. Er bereitet keine ggf. heranrückende Bebauung an die Bundesstraße, Oldendorfer Straße oder Wertherstraße vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten und reduziert diese im Vergleich zur heutigen planungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilenden Situation teilweise. Der Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt somit nicht. Durch die bestandsorientierte Planung wird die bereits vorbelastete Situation insgesamt auch nicht verfestigt.

Der Bebauungsplan Nr. 65 hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt in der Bestandssituation vor.

e) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Über die Belastung mit Schall hinaus besteht heute im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 65 für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets insbesondere entlang der B 68 im Innenstadtbereich ein massives Problem durch Überschreitung der Grenzwerte für **Stickstoffdioxid** (NO₂) sowie **Feinstaub**. Diese wird ausgelöst durch den hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Eine wirksame Entlastung wird langfristig durch den Lückenschluss der A 33 erfolgen. In der Prognose wird in diesem Fall von einer Abnahme der Luftschadstoffbelastung ausgegangen.

Aufgrund der bereits vollzogenen Sperrung der B 68 in der Innerortslage für den Schwerlastverkehr (Durchgangsverkehr) ist ein Teil der Abnahme bereits eingetreten. Dies gilt auch für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 65.

Im Rahmen der **Luftreinhalteplanung** für Halle (Westf.) wurden zudem Maßnahmen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung von der Bezirksregierung Detmold sowie der Stadt Halle (Westf.) geprüft, vorbereitet und umgesetzt, so u.a. eine Sperrung der Bundesstraße in der Innerortslage für den Schwerlastverkehr 2014. Diese Maßnahmen der Luftreinhalteplanung haben sich zudem positiv auf die Belastung durch Lärm ausgewirkt. Auf die Unterlagen wird entsprechend verwiesen.

Erste Neubau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten in den zentralen Teilbauflächen des Bebauungsplans Nr. 65 werden erst in einer Entfernung von knapp 45 Metern von der Straße eingeräumt. Diese sind jedoch bereits heute auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts gemäß § 34 BauGB zulässig. Die bestandsorientierte Planung verursacht den Immissionsschutzkonflikt nicht und trägt insgesamt auch nicht zu einer Verschärfung der Konfliktsituation bei. Daneben bestehen auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzlich keine technischen oder sonstigen Möglichkeiten, um die Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Feinstaub wirksam mindern zu können.

f) Gewerbe und Landwirtschaft

Im Plangebiet wird großteils ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**, entlang der Langen Straße ein **Mischgebiet gemäß § 4 BauNVO** und im Bereich des Kindergartens eine **Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z.B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen **gewerblichen Nutzungen** entlang der Langen Straße grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden. Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen sind nicht bekannt und werden vor dem Hintergrund der gewachsenen Nachbarschaft nicht erwartet. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird bislang insgesamt nicht gesehen.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Nordöstlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich Acker- oder Grünlandflächen. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese Flächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die **Landwirtschaft** mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

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

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** wird durch die T.W.O. GmbH sichergestellt.
- Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brand-schutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen.
- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4, anzuzeigen.
- Fragen der Entwässerung sind gerade für die Flächen des Teilbereichs WA5, in denen die Nachverdichtungsmöglichkeiten neu geordnet werden, im Zuge der technischen Ausbauplanung aufzugreifen und zu regeln. Die **Schmutzwasserbeseitigung** kann voraussichtlich durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 51a Landeswassergesetz 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.

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

- Innerhalb des Plangebiets finden sich der **Laibach** und eine **Teichanlage**. Diese werden bestandsorientiert gesichert. Negative Auswirkungen auf die Gewässer werden durch die behutsame Innenentwicklung nicht erwartet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet ist, bis auf die großen Grünflächen entlang des Laibachs, in wesentlichen Teilen bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i.W. durch die **durchgrüntem Gartenbereiche** aus, deren Bäume teilweise auch vom Straßenraum aus sichtbar sind.

Die Gehölze wirken jedoch im Wesentlichen nicht in den öffentlichen Raum der umgebenden Straßen, prägen diesen nicht und weisen auch ökologisch keine besondere Wertigkeit auf. Um den Privaten eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche einzuräumen und aufgrund unzureichender Kontrollmöglichkeiten, soll auf eine Festsetzung zum Erhalt für den Gehölzbestand sowohl im Straßenraum als auch in den Hof- und Garteninnenbereichen ausdrücklich verzichtet werden. Diese sind in derartig dicht bebauten Gebieten nur unzureichend umsetzbar. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden.

Die **Grünflächen entlang des Laibachs** zeichnen sich durch ihre Weitläufigkeit und ihren parkähnlichen Charakter aus. U.a. der markante Gehölzbestand, Spielbereiche, offene Freiraumbereiche, eine Teichanlage und der von Nordosten nach Südwesten verlaufende Laibach prägen das Bild. Die Grünflächen und der Bachlauf gliedern die städtebaulich unterschiedlich geprägten Nachbarschaften und das Umfeld auf lokaler Ebene und sind Teil des übergeordneten Freiraumnetzes entlang des Laibachs. Die Flächen sind wertvolle Naherholungsbereiche für das Plangebiet und die angrenzenden Quartiere und Nutzungen. Die Parkflächen werden als öffentliche Grünflächen und der Laibach als Wasserfläche gesichert und naturnah weiterentwickelt.

Entlang der nördlichen öffentlichen Grünfläche wurde in der Vergangenheit der Laibach teilweise umgelegt. Die Verschiebung hatte eine Neuvermessung in diesen Bereichen zur Folge. In diesem Zusammenhang sind im mittleren Bereich der öffentlichen Grünfläche neue schmale private Flurstücke entstanden. Diese werden weder vom angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“ noch vom ehemaligen Vorentwurf des Bebauungsplan Nr. 65 überplant. Um diesen bis dato unbeplanten Bereich planerisch zu entwickeln und zu sichern, werden die schmalen Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 einbezogen und bestandsorientiert als **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenanlagen** festgesetzt.

Markante Gehölzstrukturen finden sich primär innerhalb der Grünflächen entlang des Laibachs oder in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen entlang der Langen Straße, der Oldendorfer Straße sowie im Bereich des Kindergartens. Im Bereich der neu als öffentliche Grünflächen festgesetzten Bereiche ist der Schutz der markanten Gehölzstrukturen über die Grünflächenfestsetzung sichergestellt. Die drei Bäume entlang der Langen Straße und Oldendorfer Straße prägen maßgeblich das Ortsbild und sollen aus diesem Grund zum Erhalt festgesetzt werden. Dasselbe gilt für die Bäume zwischen dem Laibach und den drei Mehrfamilienhäusern im Nordwesten des Plangebiets. Diese prägen an der Stelle das Orts- und insbesondere das Landschaftsbild. Entlang des Laibachs verknüpfen sie die große Parkfläche im Norden mit der kleineren Parkfläche direkt an der Langen Straße und stellen damit einen wertvollen ökologischen Brückenverband dar.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist seit langer Zeit großteils bauliche entwickelt. Ausgenommen davon sind die Grünflächen entlang des Laibachs. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte

Biotope sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

Die im Umfeld der Kernstadt vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft insbesondere des Teutoburger Walds werden u.a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

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

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren sichert bestandsorientiert den baulichen Bestand und die Grünflächen entlang des Laibachs. Gleichzeitig schafft es die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung maßvoller Nachverdichtungspotentiale. Diese beziehen sich u.a. auf mögliche Anbauten im Bestand, das Ausnutzen von klassischen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten in rückwärtigen Bereichen. Die unter Kapitel 4 dargestellten, vom Gesetzgeber erwünschten maßvollen Innenentwicklungsvarianten, betreffen jedoch überwiegend nicht oder nur in geringem Maße umweltrelevante Aspekte.

Im Plangebiet werden die Baumöglichkeiten im Vergleich zu einer Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB eher reglementiert. Die Auswirkungen sind daher überschaubar. Sie sind zudem mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden. Ausgenommen davon sind die rückwärtigen Neubaumöglichkeiten. Insgesamt kann aus heutiger Sicht festgestellt werden, dass die Planinhalte demnach überwiegend keine umweltrelevanten Aspekte betreffen oder nur in geringem Maße.

Das Plangebiet umfasst jedoch rund 8,7 ha, die Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO liegt bei rund 2,1 ha. Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) BauGB geringfügig überschritten, eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall mit überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen wird erforderlich.

Nach der bisherigen Prüfung (lag bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB vor) führt die Planung nicht zu erheblichen umweltrelevanten

Auswirkungen (siehe Anlage 2). Die Planänderung betrifft Baugrundstücke und noch verbliebene Freiflächen – für die jedoch teilweise bereits Baurechte bestehen – in der Innerortslage. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt, die Planung führt auch zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet. Ergänzend sei an der Stelle festgehalten, dass in den Mischgebietsflächen Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6(2) Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Aufgrund der bestehenden kleinteiligen Struktur der Mischgebietsflächen sind größere Beherbergungsbetriebe gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 BauGB, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13a (1) BauGB liegen demnach vor. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren großteils bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet, mit Ausnahme der Grünflächen entlang des Laibachs, ist bereits weitestgehend möglich. Die Böden können an diesen Stellen ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen.

In der gesetzlich formulierten **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt immanent ein Zielkonflikt inne. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, im Sinne eines **sparsamen Umgangs** mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Im vorliegenden Fall wird jedoch der Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung (siehe Kapitel 4) des baulichen Bestands Priorität eingeräumt. Eine darüber hinausgehende Verdichtung würde u.a. ggf. den hochwertigen Wohngebietscharakter des Gebiets vermindern. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen daher nur maßvoll, abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext und die vorhandenen Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Dadurch ist die Auswirkung der vorliegenden Rahmenplanvarianten für die lokalen Böden als voraussichtlich gering zu bewerten. Zudem trägt die bestehende Durchgrünung, insbesondere im Bereich der Grünflächen entlang des Laibachs, zu einer Verminderung der Überwärmung in den innenstadtnahen Wohngebietsflächen bei. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁸ zu Grunde zu legen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage**⁹ (MTB 3916) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Fließgewässer, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen/weiden und Stillgewässer* 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) sowie 19 Vogelarten (davon 11 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Ergänzend wird auf überschlägige Umweltpflichtprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB verwiesen (Anlage 2), in der die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten tabellarisch aufgeführt sind. 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.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung von (Brutto-)Wohn- und Mischgebietsbauflächen vor. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Siedlungsflächen entwickeln.

Die Planaufstellung betrifft bereits größtenteils überplante oder weitestgehend bebaute Bauflächen. Die Grünflächen entlang des Laibachs werden bestandsorientiert gesichert und naturnah weiterentwickelt. Das Plangebiet unterliegt entsprechenden Störeinflüssen, hiervon sind auch die noch verbliebenen Freiflächen und Baulücken betroffen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die (bisherige) bauliche Nutzung und der anthropogene Einfluss einschließlich der überwiegend zu beobachtenden intensiven Gartengestaltung und –nutzung dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, i.W. nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

⁸ 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.

⁹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Grundsätzlich besitzen die Grünflächen entlang des Laibachs aber ein erhebliches naturschutzfachliches Potenzial. Die aktuelle Planung greift i.W. die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte (kleiner Bereich im Knotenbereich Lange Straße – Oldendorfer Straße) und die bauliche Struktur des restlichen Bereichs auf und schreibt diese im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung fort.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG **nicht ausgelöst** werden.

Zur weiteren Überprüfung wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet (Kortemeier Brokmann, Landschaftsarchitekten GmbH, Oststraße 92, 32051 Herford, Januar 2016, siehe Anlage A.3). Als Ergebnis des Artenschutzbeitrags wird festgestellt, dass mit der Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten verbunden sind und die jeweilige lokale Population der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG werden nicht erfüllt.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist. Außerhalb der Bauleitplanung sind u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut. Die großen Grünflächen werden bestandsorientiert gesichert. Baurechte bestehen bereits insbesondere auf Grundlage des § 34 BauGB. 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.

Zudem werden eine Überplanung im Innenbereich mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich gefördert. Bei Bebauungsplänen mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² und ohne erhebliche Umweltauswirkungen nach § 13a(1) Nr. 2 BauGB ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß überschlägiger Umweltprüfung nach § 13a(1) Nr. 2 BauGB (siehe Anlage 2) ist als (Zwischen-)Ergebnis festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand die Änderungs- und Erweiterungsplanung voraussichtlich zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung und in der weiteren Prüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen wären.

In diesem Rahmen erfolgen danach keine maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Planung überplant ein bereits seit vielen Jahren größtenteils bebautes Gebiet. Die Grünflächen entlang des Laibachs werden bestandsorientiert gesichert und naturnah weiterentwickelt. Die Planung dient dem Schutz und Erhalt sowie der maßvollen Weiterentwicklung und Nachverdichtung attraktiver Wohn- und Mischgebiete sowie Flächen für den Gemeinbedarf in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt. Zwar stellt eine weiterreichende bauliche Nachverdichtung bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Die bestandsorientierte Sicherung und maßvolle Entwicklung der Baustruktur wird in diesem Fall jedoch höher gewichtet. Zudem übernehmen die großen Grünflächen und Gartenbereiche eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Sie verhindern in dem kernstadtnahen Gebiet eine Überwärmung und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Stadt in Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander für die Freihaltung und naturnahen Weiterentwicklung der Grünflächen entlang des Laibachs sowie die maßvolle Verdichtung der Baugrundstücke unter Beibehaltung großzügiger Gartenflächen für die Alt- als auch geplanten Neubauten in den Wohnbereichen.

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

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen. Die im Rahmen der Variantenentwicklung für die Detailbereiche-Ost für den Ausbau der Erschließungswege notwendigen Flächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. Um den Privaten ein möglichst großes Maß an Flexibilität zu eröffnen wird auf die Festsetzung von **privaten Erschließungsflächen** für den Kfz-Verkehr im Bebauungsplan verzichtet. Dies betrifft insbesondere das östliche Plangebiet und die damit verknüpfte Nachverdichtung in zweiter Reihe. Aus Sicht der Stadt ist es zweckdienlich und sinnvoll, die notwendigen privaten Erschließungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der konkreten Projektentwicklung auf Ebene der nachgelagerten Bauordnung zu klären. Die funktionalen und sicherheitstechnischen notwendigen Flächen sowie sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe sind dazumal sicherzustellen. Ein Flächenerwerb durch die Stadt Halle (Westf.) ist aus diesem Grund nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	<u>3,82</u>
<i>WA₁</i>	<i>0,41</i>
<i>WA₂</i>	<i>0,37</i>
<i>WA₃</i>	<i>1,95</i>
<i>WA₄</i>	<i>0,71</i>
<i>WA₅</i>	<i>0,38</i>
<u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, davon:</u>	<u>0,71</u>
<i>MI₁</i>	<i>0,22</i>
<i>MI₂</i>	<i>0,49</i>
<u>Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB:</u>	<u>0,58</u>
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	<u>1,18</u>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>1,17</i>
<i>Öffentliche Stellplatzfläche</i>	<i>0,02</i>
<i>Privater Fußweg</i>	<i>0,01</i>
<u>Versorgungsfläche gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB:</u>	<u>0,03</u>
<u>Grünflächen gesamt, davon:</u>	<u>2,22</u>
<i>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage</i>	<i>2,19</i>
<i>Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenanlage</i>	<i>0,01</i>
<u>Wasserfläche gemäß § 9(1) Nr. 16 BauGB</u>	<u>0,13</u>
Gesamtfläche Plangebiet	<u>8,7</u>

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Verdichtung und kleinteilige Arrondierung von Wohn- und Mischbauflächen im erschlossenen Siedlungszusammenhang im Sinne der Rahmenplanung (inkl. Varianten für Detailbereich-Ost), bei gleichzeitiger Sicherung und naturnahen Weiterentwicklung der Grünflächen entlang des Laibachs, wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Oktober und November 2014 die **Aufstellung** des Bebauungsplans Nr. 65 beschlossen (Beratungsvorlage DS-Nr. 00059/2014). In der Sitzung des Fachausschusses vom 17.03.2015 (DS-Nr. 00185/2015) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen.

Der **Vorentwurf** des Bebauungsplans hat im Juni/Juli 2015 (10.06.2015 – 22.07.2015) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen haben der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 12.11.2015 und der Rat der Stadt Halle (Westf.) am 16.12.2015 in öffentlicher Sitzung entschieden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 65 hat vom 01.03.2016 bis zum 08.04.2016 einschl. gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im Zuge dieser Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v.a. die Erschließung und Niederschlagsversickerung betrafen. Aufgrund eines aktuellen **Erweiterungsbedarfs** im Bereich des bestehenden **Kindergartens** respektive der **Kindertagesstätte** ist ein Neubau auf der Nordseite des Hauptgebäudes geplant. Aus diesem Grund muss die überbaubare Fläche an die aktuelle Projektplanung angepasst werden. **Aufgrund der Planänderung wird eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB notwendig.** Andere Belange haben keine Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Folge sondern sind großteils im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Wie bereits im Entwurfsstand Januar 2016 angekündigt, wurde parallel zur Offenlage und zur abschließenden Überprüfung der getroffenen Maßnahmen sowie Festsetzungen des Entwurfsstands eine **lärmtechnische Untersuchung** durchgeführt (siehe Kapitel 5.5). Im Zuge der erneuten Offenlage aufgrund der Anpassung der überbaubaren Flächen im Bereich des Kindergartens beziehungsweise der Kindertagesstätte, werden die gemäß aktuellem Lärmgutachten **aktualisierten Lärmpegelbereiche ebenfalls in die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB einbezogen.**

Zur weiteren Überprüfung wurde ein **Artenschutzbeitrag** erarbeitet (siehe Kapitel 6.3). Als Ergebnis des Artenschutzbeitrags wird festgestellt, dass mit der Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten verbunden sind und die jeweilige lokale Population der Arten in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand gesichert bleibt. Die ökologische Funktion der Lebensstätte bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44(1) BNatSchG werden nicht erfüllt. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 wurde in der

Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 28.06.2016 beraten und die **erneute Offenlage** des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der **erneute Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 65 hat vom 14.11.2016 bis zum 25.11.2016 einschließlich gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im Zuge dieser erneuten Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v.a. die Erschließung und Niederschlagsversickerung betrafen. Von der Verwaltung wurden Anregungen u.a. bezüglich einer Fußwegeverbindung und Bäumen vorgetragen sowie teilweise berücksichtigt.

Halle (Westf.), im Februar 2017