

# STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 42**

**„Nördliche Talstraße“**

**Februar 2017**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Begründung**

- 1. Einführung und Planverfahren**
- 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, angrenzende Bebauungspläne
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz - Gebietsgliederung, Verkehr und Störfallrecht
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Belange des Waldes
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Einführung und Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 42 regelt die städtebauliche Ordnung im Plangebiet nördlich der Talstraße. Das Gebiet liegt im Übergang zwischen den großräumigen Gewerbe- und Mischnutzungen beidseits Gartnischer Weg im Norden und Nordwesten sowie der Ortslage von Künsebeck mit Wohnbauflächen im Süden und Südosten. Das geplante (eingeschränkte) Gewerbe- und Mischgebiet soll v. a. der Zielgruppe Handwerker und Kleinbetriebe sowie dem Wohnen dienen und somit jeweils auch das Angebot im Ortsteil Künsebeck stärken. Die Planung soll zudem die naturräumliche und siedlungsgeographische Gliederung zwischen den großräumigen Gewerbe- und Wohngebieten Künsebecks durch den wertvollen Talzug des Künsebecker Bachs berücksichtigen.

Das Planverfahren wurde bereits im Jahr 1997 eingeleitet und in den Jahren 2001/2002 nach Streichung des Gewerbegebiets im Norden an der Robert-Bosch-Straße mit einem verkleinerten Geltungsbereich fortgeführt. Da zunächst noch eine Ersatzaufforstung als Voraussetzung für die Entwurfsoffenlage mit Alteigentümer und Forstbehörde abzustimmen war, wurde das Verfahren nicht zeitnah fortgesetzt und abgeschlossen. Zeitgleich wurden jedoch erste Bauanträge vorgelegt und die Erschließungsplanung eingeleitet, verschiedene Bauvorhaben sind nach der damaligen Rechtslage errichtet worden.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat mit Datum vom 12.09.2012 über das Verfahren beraten und beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 42 auf Grundlage des früheren Entwurfsbeschlusses - ergänzt durch einzelne Anpassungen an die aktuelle Rechtslage - die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen. Vorgeschlagen wurde die Fortsetzung des Planverfahrens unter Anwendung des zwischenzeitlich eingeführten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Nachverdichtung und zum Lückenschluss im Plangebiet. Das Plangebiet umfasst eine Baugebietsgröße von ca. 2,0 ha (ohne Erschließung und Grünflächen) und fällt angesichts der Lage im Innenbereich und der zu einem erheblichen Teil heute bestehenden Bebauung in den möglichen Anwendungsbereich des § 13a BauGB. Die eventuelle Erforderlichkeit einer Umweltprüfung wurde im Jahr 2002 untersucht, eine zusätzliche förmliche Prüfung wurde damals angesichts relativ geringer Betroffenheiten der Schutzgüter nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind zwischenzeitlich die Auswirkungen und Anforderungen der SEVESO-III-Richtlinie in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Gebiet liegt innerhalb des zu berücksichtigenden Einwirkungsbereichs der nach dieser Richtlinie einschlägigen Betriebsbereiche der Baxter Oncology GmbH und der Central Glass Germany GmbH.

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

Das Plangebiet Nr. 42 „Nördliche Talstraße“ liegt im Stadtteil Künsebeck nordwestlich des Ortszentrums Künsebecks. Das Plangebiet umfasst etwa 2,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Kreisstraße (K 30),

- im Süden und Osten durch Talstraße und Mühlenhof am Talzug des Künsebecker Bachs und
- im Norden durch die bestehende Gewerbenutzung an der Carl-Bosch-Straße.

Die genaue Abgrenzung und die Lage ergeben sich aus der Plankarte.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet Nr. 42 „Nördliche Talstraße“ im Stadtteil Künsebeck liegt quasi in einer Großgemengelage an der Nahtstelle zwischen dem großräumigen Industrie- und Gewerbegebiet „Gartnisch-Süd“ westlich bzw. nordwestlich der Kreisstraße und den Wohngebieten im Stadtteil Künsebeck im Südosten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst

- a) die bestehende Mischbebauung an der Kreisstraße,
- b) die Talrandlage am Künsebecker Bach mit kleinteilig-historischer Bebauung, Gärten und Waldbestand sowie
- c) die damals neu überplante frühere Freifläche zwischen a und b an der Talstraße mit ca. 1,5 ha, die in den Jahren 2000 bis etwa 2005 bereits zu rund 80 % bebaut worden ist.

Das innere Plangebiet c) wird mit Ausnahme des kleinen Wäldchens im Nordosten von Bebauung umgrenzt und liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Freifläche wurde zuvor im unteren Abschnitt gewerblich durch eine früher an der Talstraße ansässige Spedition und ansonsten als Ackerfläche genutzt. Die Ackerfläche wurde als Restfläche wesentlich von den umgebenden gewerblichen bzw. gemischten Nutzungen - auch mit typischen Gewerbenutzungen im Norden an der Robert-Bosch-Straße - geprägt. Insofern war und ist dieser Bereich als innerörtliche Reservefläche zu bewerten, die für eine Nachverdichtung sehr gut geeignet war. Diese bisher verbliebene Freifläche im Nordosten umfasste nur noch gut 3.000 m<sup>2</sup> und wird zwischenzeitlich im Jahr 2016 ebenfalls überbaut.

Die Bauzeile an der Kreisstraße umfasst Wohnen und Kleingewerbe (ztw. Leerstand), südlich der Talstraße liegt eine Bauzeile mit typischen gemischten Nutzungen (Wohnen, Kleingewerbe). Die Gebäude sind jeweils überwiegend zweigeschossig mit geneigten Dächern, aber unterschiedlichen Dachformen (vorwiegend Satteldächer, aber auch Walmdächer), im Plangebiet in dem kleinteiliger bebauten Bereich MI2 auch mit der sog. 1½-geschossigen Bebauung und steilerem Satteldach. Die Dacheindeckungen sind überwiegend mit Dachsteinen in den Farben rot, braun und anthrazit erfolgt.

Die Gewerbenutzungen im Plangebiet und im Umfeld sind überwiegend eingeschossig (kleinere und mittlere Hallen- und Gewerbegebäude) mit Flachdach errichtet und erweitert worden. Zwischen Kreisstraße und Werner-von-Siemens-Straße ist auf Flurstück 1077 nach Genehmigung im Jahr 2005 der Königreichssaal der Zeugen Jehovas in Halle (Westf.) errichtet worden.

Der östlich angrenzende Talzug besitzt neben einem hohen ökologischen Wert auch eine gewisse kulturhistorische Bedeutung für Künsebeck („Mühlenhof“) und gliedert den Siedlungsraum. Östlich des Bachtals mit seinen standortheimischen Gehölz-zügen folgen beidseits der Hauptstraße Misch- und Wohnbauflächen mit dem zzt. in der Entwicklung befindlichen neuen Ortszentrum Künsebeck. Der dortige Bahnhaltepunkt liegt nur rund 200 m vom Plangebiet entfernt (Luftlinie).



Auszug Luftbild Halle (Westf.) - Aktuelle Nutzungen und Geltungsbereich - ohne Maßstab  
Geobasisdaten des Landes NRW © Geobasis NRW 2014



### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan, angrenzende Bebauungspläne

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, liegt der Bereich in Randlage des großflächig dargestellten *Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)* im Übergang zum *allgemeinen Siedlungsbereich ASB* in Künsebeck. Der Talzug ist entsprechend als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* mit überlagernder Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung* dargestellt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) sind Plangebiet und umgebender Bestand überwiegend als *gewerbliche Baufläche* dargestellt worden, die vorhandenen Mischnutzungen und die Festsetzung der Teilbereiche als Mischgebiet gemäß Bebauungsplan-Entwurf 2001/2002 wurden entsprechend in der damals erfolgenden FNP-Überarbeitung berücksichtigt. Der FNP übernimmt außerdem die Zäsur durch das Bachtälchen im Osten. Die Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 42 entsprechen damit den Aussagen des FNP (siehe auch FNP-Abbildung in Kapitel 5.5). Die landesplanerische Zustimmung zum damaligen FNP-Verfahren wurde eingeholt. Zur Begründung, zur großräumigen Gliederung und zur Nachverdichtung im Siedlungsverbund wird ergänzend auf das FNP-Verfahren verwiesen.

Im Osten grenzt der **Bebauungsplan Nr. 6** der ehemaligen Gemeinde Künsebeck an. Dieser Bebauungsplan sah 1971 unmittelbar ab Geltungsbereichsgrenze eine Verlegung der Talstraße nach Süden und die Entwicklung eines *Kerngebiets* vor. Das Bachtälchen wurde als *Wasser- und Grünfläche* festgesetzt. Auf die Neuplanung des Ortszentrums Künsebeck wird verwiesen, die Talstraße soll in ihrem heutigen Verlauf beibehalten werden.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung betrifft i. W. ein bereits erschlossenes und weitgehend bebautes Siedlungsgebiet. Die Randlage zum Bachtälchen im Osten wird durch den Erhalt der Gehölzfläche und durch die Festschreibung der kleinteiligen Bebauungsstruktur am Privatweg Mühlenhof berücksichtigt. Auf den überplanten Bauflächen (ehemals Ackerfläche im Siedlungszusammenhang und Lagerplatz an der Talstraße) sind bzw. waren keine ggf. wertvollen Grün- und Gehölzstrukturen vorhanden. Die Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang ist insgesamt vertretbar und sinnvoll.

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

- Es befinden sich hier keine **Natura 2000-Gebiete**. Der östlich des Siedlungsraums liegende Teutoburger Wald wird großflächig als FFH-Gebiet sowie als Naturpark ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets durch den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der großen Entfernung und den zwischenliegend bebauten Siedlungsbereichen nicht gesehen.
- Das **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Bäche des Ostmünsterlandes“ liegt im Nordosten des Plangebiets und wird im Osten im Bereich der zu erhaltenden Gehölzfläche randlich einbezogen bzw. grenzt am östlichen Gebietsrand direkt an. **Naturschutzgebiete (NSG)** und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Das im **Biotopkataster NRW<sup>1</sup>** geführte oder nach BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotop „Bachtal in Halle-Künsebeck“** (BK-3916-0005) befindet sich ebenfalls im Bereich der zu erhaltenden Gehölzfläche sowie östlich an das Plangebiet angrenzend.

### 3.4 Gewässer

Im Plangebiet selbst sind keine **Gewässer** oder **Überschwemmungsgebiete** vorhanden. Im Osten grenzt das Bachtälchen des Künsebecker Bachs an. Die Abstufung im Plangebiet berücksichtigt diese Situation.

Das Plangebiet wird auch nicht von **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten** erfasst. Die Empfindlichkeit bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>2</sup>** stehen im Plangebiet überwiegend **Sandböden** als typischer Podsol, z.T. Gley-Podsol an. Diese z.T. tiefreichend humosen Böden weisen im Oberboden keinen Grundwasser- und Staunässeinfluss auf. Sie sind durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Das Grundwasser steht i. A. 8 bis 15 dm unter Flur, z. T. hat sich Ortstein im Unterboden gebildet.

Die Böden im Plangebiet sind als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen bewertet worden<sup>3</sup>. Der anstehende tiefreichend humose Podsol ist landesweit als Stufe 1, schutzwürdige Böden mit Biotopentwicklungsfunktion in NRW kartiert worden<sup>4</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Die Flächen im Plangebiet sind in dieser innerörtlichen Lage aber bereits überformt und zu einem erheblichen Teil versiegelt worden. Der Boden kann seine ökologischen Funktionen wie Filter-, Puffer- oder Lebensraumfunktion hierdurch nur noch stark eingeschränkt wahrnehmen.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Der im Plangebiet früher betriebene Lagerplatz ist von der Stadt damals vor der weiteren Überplanung und Bebauung untersucht worden. Im Bereich der früheren Überflurtankstelle sind leichte Verunreinigungen der Bodenluft mit leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) von 6 mg/m<sup>3</sup> festgestellt

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

worden. Der Befund wurde mit Rammkernsondierungen abgegrenzt, die in einer Sondierung eine weitere geringe Auffälligkeit von 3,9 mg/m<sup>3</sup> BTX ergaben. Ein Sanierungsbedarf wurde aus diesen Ergebnissen nach Prüfung durch Stadt und Gutachter aber nicht abgeleitet. Die dort aufgefüllten oberflächennahen Unterbau- und Schotterschichten können bzw. konnten separat einer Verwertung zugeführt werden, ein weiterer Sanierungsbedarf besteht nicht. Der natürliche Boden zeigt weder geruchliche noch analytische Auffälligkeiten und kann durch Mischnutzungen überplant werden.

In der Plankarte wird ein Hinweis zur Behandlung möglicher unbekannter Ablagerungen aufgenommen. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) besteht 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, falls derartige Auffälligkeiten bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden oder Untergrund festgestellt werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte enthalten.

Es besteht bisher kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln (verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen) ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

Etwa 400 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung 3961 / MB 37. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind dort festgestellt worden. Aufgrund der vorherrschend nach Südwest gerichteten Grundwasserströmung ist deshalb im Abstrom der o. g. Altablagerung - so auch im Plangebiet - aus Vorsorgegründen auf eine Grundwassernutzung als Trink- und Brauchwasser zu verzichten.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmäler** sind im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht konkret berührt. Die Randsituation am Künsebecker Bach mit kleinteilig-historischer Bebauung, Gärten und Waldbestand prägt jedoch den östlichen Bereich und ist auch kulturhistorisch für den Siedlungsraum von Bedeutung.

Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auch auf der Plankarte geführt.

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt mit der bisherigen Gebietsentwicklung im Bereich Talstraße und mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Nördliche Talstraße“ das übergeordnete Ziel, die Frei- und Reservefläche mit einer im Stadtgrundriss angemessenen Nutzung zu erschließen. Zu berücksichtigen sind dabei sowohl die gewerbliche Prägung als auch der sensible Übergang zum Talzug des Künsebecker Bachs und die nach Südosten zunehmend städtebaulich-dörfliche Qualität der Talstraße. Die natürliche Gliederung der Siedlungsflächen durch das Bachtälchen ist zu erhalten.

In Abstimmung mit dem früheren Eigentümer der Freifläche wurde eine kleingewerbliche und gemischte Nutzungsstruktur angestrebt, die im Sinne der grundlegenden Planungsziele des FNP die großräumige Konfliktsituation beachtet, nicht weiter verschärft und die sich sinnvoll in die o. g. städtebaulichen Rahmenbedingungen einfügt. Darüber hinaus sind zwischenzeitlich die Auswirkungen und Anforderungen der SEVESO-III-Richtlinie in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, hier entsprechende Abstände zu den Betriebsbereichen der Baxter Oncology GmbH und der Central Glass Germany GmbH. Das Gebiet liegt innerhalb des zu berücksichtigenden „angemessenen Radius“ zu den hier einschlägigen Betriebsbereichen der beiden Firmen nach dieser Richtlinie. Entsprechende Nutzungseinschränkungen für sog. „empfindliche Nutzungen“ wie z. B. Versammlungsstätten und Pflegeheime sind zu prüfen.

Im ersten Schritt wurden bereits 1997 städtebauliche Konzepte erarbeitet, die neben Gewerbe- oder Mischbebauung in unterschiedlichen Anteilen auch Erschließungsvarianten überprüft haben. Auf dieser Basis wurden die weiteren Planungsziele der Stadt formuliert. Zu erheblichen Verzögerungen haben Immissionskonflikte zwischen Grundeigentümer (Hofstelle mit Wohnnutzung im nördlichen Außenbereich) und einem Gewerbebetrieb an der Carl-Bosch-Straße außerhalb dieser Bauleitplanung geführt. Nach intensiver Auseinandersetzung mit privaten und öffentlichen Belangen im Umfeld konnte Ende 2001 eine Vereinbarung über die weitere Vorgehensweise getroffen werden. Die Stadt hatte zudem die geplante Gewerbefläche westlich der Planstraße erworben, um diese v.a. der Zielgruppe *Handwerker und Kleinbetriebe* sinnvoll anbieten zu können. Der östliche Abschnitt ist dagegen durch einen Vorhabenträger entwickelt worden.

Kleine Betriebe haben im heutigen Baugeschehen mit regelmäßiger Trennung in Wohn- oder Gewerbegebiete erhebliche Probleme, geeignete Standorte zu finden: entweder stören sie potenziell oder sie sind zu klein bzw. können neue Probleme neben größeren Gewerbe- und Industriebetrieben aufwerfen (Erschließung, Eigentümerwohnungen o.ä.). Im Rahmen dieser Planung an der Talstraße bieten sich die Flächen für diese Zielgruppe aufgrund der Rahmenbedingungen ausdrücklich an. Ein entsprechender Bedarf wurde und wird weiterhin in Halle (Westf.) gesehen, eine funktionale Ergänzung zum künftigen Ortszentrum Künsebeck wird angestrebt. Verworfen wurde im Hinblick auf das Umfeld eine große Mischbaufläche, da hier dann aufgrund der Bodenpreise die gewerbliche Nutzung erfahrungsgemäß schwer zu steuern wäre. Damit dient die Planung den Belangen der heimischen Wirtschaft, fördert eine vielseitige Wirtschaftsstruktur und trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen bei.

Zusammenfassend besteht über den Rahmen des § 34 BauGB hinaus (auch heute weiterhin) ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB durch den Bebauungsplan, um diese Rahmenbedingungen und die Nachbarschaft einschließlich der immissionsschutzrechtlichen Situation angemessen zu berücksichtigen. Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt zudem das grundsätzliche Ziel, Nachverdichtungen innerhalb des Siedlungsbereichs zu fördern, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben soweit wie möglich zu verringern und vorhandene Infrastrukturen zu nutzen und tragfähig auszulasten.

Die konkreten städtebaulichen Ziele sind unter diesen Voraussetzungen:

- Entwicklung eines Kleingewerbegebiets mit variablen Grundstückszuschnitten, die sowohl Betriebsbauten als auch zugehöriges Wohnen der Eigentümer erlauben.
- Gliederung und städtebauliche Einbindung der Baufläche im Süden und Osten durch Abstufung auf ein Mischgebiet an der Talstraße.
- Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen für „empfindliche Nutzungen“ in der Bauleitplanung nach den Anforderungen der SEVESO-III-Richtlinie.
- Leistungsfähige Erschließung und kurze Anbindung über die Talstraße an das lokale Hauptverkehrsnetz.
- Bestandsorientierte Einbeziehung der Mischbauzeile an der Kreisstraße (ca. 0,45 ha) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der nachbarschaftlichen Abstimmung.
- Sicherung der kleinräumigen Situation Mühlenhof mit anschließendem Bachtälchen aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen.

Die Planung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Die erneut vorgenommene Prüfung ergibt, dass die Planung mit ihrer begrenzten Größe auch weiterhin nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und dass auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Der Bebauungsplan Nr. 42 kann somit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** aufgestellt werden.

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets getroffen und die Voraussetzungen für Erschließung und für zum Vollzug des BauGB ggf. notwendige Maßnahmen geschaffen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll wie erläutert in dem Übergangsbereich zwischen großräumigen Gewerbegebieten und der Ortslage Künsebeck Kleingewerbe und Mischnutzungen einschließlich Wohnen dienen. Somit werden ein **eingeschränktes Gewerbegebiet GEN** und ein **Mischgebiet MI** festgesetzt:

**a) Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO:**

Der durch das Bebauungsplankonzept ab 1997 entwickelte „innere Bereich“ beidseits der Stickerschließung Werner-von-Siemens-Straße wird zum überwiegenden Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet GEN gemäß § 8 i. V. m. § 1(4) BauNVO überplant. Dieser Bereich dient ausdrücklich Kleingewerbe, Handwerksbetrieben und ähnlichen Gewerbenutzungen, die auch ihre Betriebsleiterwohnung dort errichten können. Entsprechend sind variable Grundstückszuschnitte, Nutzungsmaße etc. erforderlich. Durch Beschränkung auf den Störgrad analog zu Mischgebieten wird der Gemengelage und dem Bestandsschutz angrenzender Misch-/Wohnnutzungen Rechnung getragen. Die Gliederung ist im Zusammenhang mit den großräumigen Gewerbegebieten im Nordwesten zu bewerten und auch unter diesem Aspekt geboten und vertretbar.

**Einschränkungen und Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1, Absätze 5 - 9 BauNVO:**

Im Plangebiet werden Nutzungen ausgeschlossen, deren Zulassung die Planungsziele gefährden können oder die aus immissionsschutzfachlichen Gründen kritisch sein können. Die Standortdiskussionen im Zuge der Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebiets Ravenna-Park haben nochmals gezeigt, dass Gewerbeflächen aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet begrenzt sind. Die Entwicklung derartiger Flächen stößt immer wieder aufgrund der vielfältigen Zielkonflikte auf erhebliche Probleme. Daher sollen die Bauflächen im Plangebiet künftig zweckgebunden wie dargestellt durch Kleingewerbe genutzt werden können. Andere (mischgebietstypische) Nutzungen sind entsprechend an geeigneteren Standorten im Siedlungsbereich anzusiedeln.

Hinzu kommen die Anforderungen der SEVESO-III-Richtlinie, da das Gebiet innerhalb des zu berücksichtigenden „angemessenen Radius“ zu den hier einschlägigen Betriebsbereichen der Baxter Oncology GmbH und der Central Glass Germany GmbH liegt. Hierzu wird auf Kapitel 5.5 verwiesen, entsprechende Nutzungseinschränkungen für sog. „empfindliche Nutzungen“ wie z.B. Versammlungsstätten und Pflegeheime werden aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, die derartige **Nutzungen**, die die o. g. Zielsetzungen beeinträchtigen können, **gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO** im Gewerbegebiet einschränken oder ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der weitergehenden Feinsteuerung der zulässigen bzw. der unzulässigen Nutzungen gemäß § 1(9) BauNVO „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich sind. Hiermit sind nicht *besonders schwerwiegende Gründe*, sondern *spezielle Gründe* gemeint, die sich aus einer ganz konkreten städtebaulichen Situation für einen einzelnen Planungsfall ergeben. In den folgenden Absätzen werden u. a. diese besonderen Gründe in dem vorliegenden Plangebiet erläutert.

**• Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben:**

Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher werden ausgeschlossen. Ziele sind die Sicherung der im Stadtgebiet verfügbaren Gewerbeflächen für eine bestimmungsgemäße Gewerbenutzung durch kleinere, ggf. auch mittlere Betriebe sowie der Schutz und die Sicherung der weiteren Entwicklung der zentralörtlichen Geschäftslagen. Ausgenommen von dieser Regelung sind im Rahmen des § 8 BauNVO:

- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen allgemein zulässig.
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden (sog. „Handwerkerprivileg“). Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.
- **Ausschluss von Verwaltungsgebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und von Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos:**
  - Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind (zunächst) in Gewerbegebieten gemäß § 8(2) BauNVO allgemein zulässig. Diese Anlagen werden hier aber insgesamt ausgeschlossen, um den o. g. Zielen der Planung gerecht werden zu können. Darüber hinaus sind die im Nordwesten liegenden sog. „Störfallbetriebe“ zu berücksichtigen, daher werden im Plangebiet Nr. 42 Anlagen mit größerem Publikumsverkehr nicht zugelassen (siehe auch Kapitel 5.5).
  - Gemäß § 8(3) BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Nutzungen werden jedoch ebenfalls im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Gewerbegebiets entsprechen und auch hier keine Anlagen mit größerem Publikumsverkehr zugelassen werden sollen (siehe oben).
  - **Sonderfall Königreichssaal der Zeugen Jehovas - erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1(10) BauNVO (sog. „Fremdkörperfestsetzung“):**  
Auf dem Grundstück Gemarkung Künsebeck, Flur 1, Flurstück 1077 wurde der Königreichssaal der Zeugen Jehovas in Halle (Westf.) als kirchliche Anlage errichtet. Diese Anlage liegt heute im o. g. relevanten Abstandsbereich der Baxter Oncology GmbH und der Central Glass Germany GmbH (siehe oben und Kapitel 5.5). Die zulässigerweise vor Festlegung der Abstände zu den Störfallbetrieben errichtete Einrichtung soll über den reinen Bestandsschutz hinaus zwar nicht in der Größenordnung erweitert werden dürfen, ansonsten aber durchaus baulich späteren Anforderungen etc. angepasst werden können. Daher werden bauliche Änderungen und Erneuerungsmaßnahmen der baulichen Anlage, soweit hiermit keine Erhöhung der Kapazität (Sitzplätze, allgemein zugängliche Besucherfläche) einhergeht, auf Grundlage des § 1(10) BauNVO zugelassen. Es gelten die Flächengrößen und Abmessungen gemäß Baugenehmigung vom 28.04.2005, Aktenzeichen 4.2-01249-05-15.
- **Ausschluss von Bordellen und ähnlichen auf sexuelle Handlungen ausgerichteten Betrieben (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u. ä.):**  
Diese Betriebe – ob als Gewerbebetrieb oder als Unterart von Vergnügungsstätten werden ebenfalls aus den o. g. Gründen ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass in der

Lage im Übergang zu Wohngebieten durch Nachtbetrieb etc. ggf. Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikte auftreten können und dass der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) vermieden werden soll.

#### **b) Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO:**

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO im Sinne der Planungsziele in dieser Übergangssituation dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Im Plangebiet sollen ausdrücklich Mischnutzungen entwickelt und beibehalten werden, eine einseitige Entwicklung in Richtung Wohnnutzung ist nicht angestrebt. Die gegenüber liegende Bauzeile zwischen Talstraße und Bahnstrecke wird im Rahmen des § 34 BauGB ebenso als Mischgebiet bewertet, so dass in der Gesamtschau das Ziel der Gliederung von Gewerbe- über Mischnutzungen hin zu den Wohngebieten in Künsebeck städtebaulich sinnvoll zu sichern ist.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet umfasst **3 Teilflächen**: Die vorhandene Bauzeile an der Kreisstraße mit Wohn- und bisheriger Kleingewerbenutzung wird bestandsorientiert festgesetzt (Teilfläche MI1). Ebenso werden der von einem Vorhabenträger Anfang der 2000er Jahre entwickelte Baublock entlang der Talstraße und südöstlich der Planstraße (mit überwiegender Wohnnutzung, aber auch mit einem Handwerksbetrieb) sowie der Gebäudebestand am Mühlenweg weiterhin als Mischgebiet festgesetzt (Teilfläche MI2 und MI3). Diese Flächen waren bereits in den ersten Plankonzepten mit Rücksicht auf das dortige Umfeld und auf die städtebauliche Bedeutung der Talstraße ab 1997 als Mischgebiet vorgesehen worden.

#### **Einschränkungen und Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1, Absätze 5 - 9 BauNVO:**

Im Mischgebiet werden aufgrund der Nähe zu den o. g. Störfallbetrieben ebenso wie im Gewerbegebiet Anlagen mit ggf. größerem Publikumsverkehr wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke etc. ausgeschlossen. Darüber hinaus werden analog auch Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe ausgeschlossen. Zur Begründung wird sinngemäß auf Punkt a) Bezug genommen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen etc.**

### **a) Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl im GEN als auch im MI durch jeweilige Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch Regelung der Trauf- und Firsthöhen bestimmt:

- Die Bauflächen sollen effektiv genutzt werden können, daher werden jeweils im GEN und im MI die Obergrenzen der Nutzungsmaße **Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ** für 2 Vollgeschosse gewählt. Soweit andere planerische Aspekte entgegenstehen, werden die überbaubaren Flächen gemäß Punkt c) entsprechend verringert. Dieses gilt insbesondere in der Randlage zum Mühlenhof;

aufgrund denkbarer kleinteiliger Grundstücksteilungen werden die o. g. Nutzungsmaße allerdings auch hier beibehalten.

- In Anlehnung an den im Umfeld vorhandenen Bestand und im Hinblick auf die Talstraße Richtung Siedlungsbereich Künsebeck wird eine Begrenzung auf maximal **2 Vollgeschosse** festgesetzt; dieses gilt aufgrund der kleingewerblichen Tendenz auch für die Gewerbeflächen.
- Die Höhenentwicklung wird ebenso i. S. d. § 16(3) BauNVO durch **Trauf- und Firsthöhen** begrenzt. Die Maße erlauben neben der ortsüblichen zweigeschossigen Bebauung ausreichende Höhen auch für kleinere Gewerbebetriebe. Im Einzelfall können betriebliche Sonderanforderungen eine Überschreitung der maximalen Höhenmaße durch Kamine, Dachaufbauten für Fahrstühle, Lüftungsanlagen oder ähnliche betriebsbedingte Anlagen begründen. Hierfür kann eine Ausnahme mit Überschreitung der festgesetzten Firsthöhen um bis zu 1,5 m ggf. zugelassen werden.  
Als Bezugshöhe wird in dem leicht geneigten Gelände auf den Mittelwert über Oberkante Erschließungsstraße abgestellt, da dieser Bezug städtebaulich maßgeblich ist. Abweichend wird aufgrund der speziellen Lage am *Mühlenhof* in Teilfläche MI3 der Anschnitt des vorhandenen Geländes gewählt.

#### b) Bauweise

Im MI und im GEN wird die **offene Bauweise** vorgeschrieben, um angesichts der Rahmenbedingungen im Umfeld eine eher kleinstrukturierte Bebauung mit Grenzabstand und Baukörperlängen unter 50 m zu erreichen. Aufgrund der Lage am *Mühlenhof* in Teilfläche MI3 werden dort jedoch nur Einzelhäuser zugelassen.

#### c) Überbaubare Grundstücksflächen

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß den o. g. Planungszielen bestimmt und sollen i. W. eine flexible und weitgehende Überbaubarkeit der Bauflächen ermöglichen. Im Süden erfolgt dagegen im Bereich MI3 *Mühlenhof* eine deutliche Reduzierung bzw. bestandsorientierte Begrenzung der Baumöglichkeiten aufgrund der Randlage zum Bachtälchen. Hier soll eine klare Gliederung zwischen Baugebiet und der landschaftspflegerisch, städtebaulich und historisch bedeutsamen Situation des gliedernden Talzugs gesichert bzw. beibehalten werden (siehe oben).

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

Zur Sicherung der Planungsziele werden **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen nach § 9(1) BauGB. Ziel ist aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der Randlage zum Bachtälchen die gestalterisch mit grundlegenden Vorgaben gesteuerte Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

### a) Dachgestaltung im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GEN

Dachlandschaften besitzen in Straßenzügen maßgebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung Vorgaben zur Dachgestaltung hinsichtlich Dachneigung und Aufbauten, die sich eindeutig in Lage und Größe der Dachfläche unterordnen sollen, getroffen.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** können die Wirkung von Dach und Traufe als prägenden Gestaltungselementen stören und optisch den Eindruck eines Vollgeschosses erzeugen. Vor diesem Hintergrund werden Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte getroffen, die deren baulich-visuelle Unterordnung sichern sollen. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und schränken den Gestaltungsspielraum nicht übermäßig ein.
- Vor diesem Hintergrund wird auch die Regelung zur **Dachfarbe** aufgenommen, ermöglicht wird das gesamte heute gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Dieses entspricht den in der Umgebung vorzufindenden neueren Dacheindeckungen. Für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ - z.B. blau oder grün - sind aber nicht zulässig. Regionaltypisch (und zu empfehlen) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

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

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune und mit dem Kreis Gütersloh empfohlen.

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

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

Diese Regelungen werden analog auch für geneigte Dächer im kleingewerblich zu nutzenden **Gewerbegebiet GEN** übernommen.

**b) Fassadengliederung im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GEN**

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

**c) Werbeanlagen im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GEN**

**Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und städtebaulichen Charakter berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird ausgeschlossen.

**d) Stellplatzanlagen und Einfriedungen im Mischgebiet MI und Gewerbegebiet GEN**

Die Gestaltung ebenerdiger **Stellplatzanlagen** ist städtebaulich wichtig: Gestaltungsvorgaben tragen entscheidend zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind bedeutsam im Hinblick auf Versickerung und siedlungsökologische Mindeststandards (Kleinklima, Lufthygiene, Beschattung der Pkw). Die Vorschrift gilt für Anlagen ab 3 Stellplätze, da diese bereits flächenhaft deutlich wirksam werden können.

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

**5.4 Erschließung und Verkehr**

Die übergeordnete **Kfz-Erschließung** und die Anbindung im Bestand sind durch das örtliche Straßennetz mit Talstraße und Kreisstraße (K 30) vorgegeben. Der Verkehr kann zügig auf die nach Norden zur B 68 ausgebaute Kreisstraße K 30 geführt werden; diese bietet eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Die Erschließung wird insgesamt als geeignet bewertet. Eine nennenswerte zusätzliche Belastung schützenswerter Baugebiete erfolgt aufgrund der begrenzten zusätzlichen Baumöglichkeiten nicht mehr.

Im Vorfeld wurde zunächst eine nördliche Erschließung der Gewerbefläche von der Carl-Bosch-Straße aus favorisiert. Diese wurde aber aufgrund der Eigentums- bzw. Erbbaurechtsverhältnisse verworfen. Somit verbleibt als einzige Möglichkeit die zentrale Erschließung von der Talstraße über die zwischenzeitlich ausgebaute **Stichstraße Werner-von-Siemens-Straße** mit gewerbegerecht ausgebauter Wendeanlage, zumal das unterirdische Regenklärbecken nicht überplant werden kann. Die ebenfalls inzwi-

schen erfolgte kleinteilige Bebauung im Mischgebiet wird im oberen Bereich durch einen privaten Stichweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger erschlossen.

Der **Privatweg Mühlenhof** wird aufgrund der örtlichen Bedeutung für die Naherholung im Zusammenhang mit einem östlich weiterführenden Fußweg (Trampelpfad) am Bachlauf mit einem Gehrecht gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit belegt. Die Festsetzung des Gehrechts erfolgt vorsorglich im Bebauungsplan, da grundsätzlich der erweiterte Bereich um die Teichanlage Bedeutung für die Naherholung besitzt und da dieser Weg für eine langfristige öffentliche Mitnutzung durch Fußgänger vorgehalten werden soll. Ergänzt wurde hier ein Geh-/Fahrrecht zu Unterhaltungszwecken zugunsten der Stadt Halle (Westf.), da dieser Weg hier einen geeigneten Zugang zum Gehölzsaum des Bachlaufs bzw. des Teichs ermöglicht.

Der Eintrag entsprechender Rechte im Bebauungsplan begründet diese Rechte noch nicht, sondern soll diese Ziele dokumentieren und „offen halten“ und ist eine Voraussetzung, um diese Rechte zu einem späteren Zeitpunkt einvernehmlich oder notfalls mit Rechtsmitteln – bei entsprechendem öffentlichen Interesse – dinglich umzusetzen. Zu eventuellen Ansprüchen der Betroffenen wird auf § 41(1) BauGB verwiesen (Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ...).

Derartige konkrete Maßnahmen stehen heute nicht zur Diskussion. Im Bebauungsplan erfolgt wie dargelegt nur eine vorsorgliche Aufnahme. Nach dem bisher abgestimmten Stand war der Weg auch für die Erschließung des Bestands und der wunschgemäß im Bebauungsplan Nr. 42 zusätzlich geschaffenen Bauoptionen erforderlich. Der Eigentümer hat jedoch im Nachgang zur erneuten Offenlage im Oktober/November 2016 in einem Abstimmungsgespräch im Januar 2017 mitgeteilt, dass er nunmehr eine Erschließung über einen Stichweg im Westen der Gebäude in Erwägung zieht. Diese privatrechtlich zu regelnde Erschließung ist ebenfalls auf Grundlage des Bebauungsplans möglich, der Privatweg Mühlenhof würde dann hierfür nicht mehr benötigt. Daher wird die Festsetzung als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** nach ergänzender Abstimmung mit Eigentümer und Naturschutzbehörde im Januar/Februar 2017 und gemäß Beschlusslage herausgenommen, das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadt für Unterhaltungszwecke bleibt jedoch eingetragen. Mit Blick auf die nicht unerheblichen Nutzungs- und Baumöglichkeiten im MI3 soll gesichert werden, dass alle Beteiligten und die künftigen Nutzer grundsätzlich über eine eventuelle Mitnutzung als öffentlich nutzbare Wegeverbindung informiert sind.

Zur Klarstellung sei ergänzt, dass die konkrete Breite des Wegerechts von der späteren Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt abhängt und dass danach ggf. nicht benötigte Flächenanteile auch den Wohnnutzungen z.B. für eine Terrasse und Gartengestaltung zugeordnet werden könnten.

**Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Das Gebiet ist gut an den **Bahnverkehr** und an den weiteren **ÖPNV** in Künsebeck angebunden. Der Bahnhofpunkt Künsebeck liegt nur rund 200 m südöstlich vom Plangebiet entfernt (Luftlinie).

Die Infrastruktur in Künsebeck ist für **Fußgänger und Radfahrer** gut erreichbar, in Richtung Kernstadt Halle kann das Radwegenetz über Gartnischer Weg und Künsecker Weg bzw. weiter dann entlang der Bahntrasse genutzt werden.

## 5.5 Immissionsschutz - Gebietsgliederung, Verkehr und Störfallrecht

### a) Gliederungskonzept für die Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 42

Das Plankonzept umfasst die Festsetzung eines **eingeschränkten Gewerbegebiets GEN** gemäß § 8 i.V.m. § 1(4) BauNVO und eines anschließenden **Mischgebiets MI** gemäß § 6 (siehe auch Kapitel 5.1). Konfliktmindernd sind im GEN nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören. Dieser Bereich dient ausdrücklich Kleingewerbe, Handwerksbetrieben und ähnlichen Gewerbenutzungen, die auch ihre Betriebsleiterwohnung dort errichten können. Die Nutzungen in den angrenzenden Mischgebieten sind hiermit grundsätzlich verträglich.

### b) Immissionsschutz und Straßenverkehr

Das Plangebiet liegt zwischen Kreisstraße (K 30) und Talstraße. Die Kreisstraße hat heute gemäß Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) der Stadt Halle (Westf.) im Analyse-Null-Fall A0 2015 eine Belastung von 3.800 Kfz-Fahrten/DTV. In den Prognosen nach Durchbau der A 33 ergeben sich je nach späterem Maßnahmenbündel sehr unterschiedliche Belastungen, die heute noch nicht zu Grunde gelegt werden können. Die Möglichkeiten reichen von deutlich verkehrsreduzierenden Maßnahmen in Höhe des Bahnübergangs (ggf. auch Sperrung für Nicht-Anlieger) bis hin zu Mehrbelastungen durch Verkehrsbeschränkungen auf anderen Straßen.

Bei diesen Belastungszahlen und angesichts des insgesamt vorhandenen Bestands im MI1 mit zur Straße versetzter, etwas abgerückter Gebäudestellung wird davon ausgegangen, dass die verkehrliche Belastung (v. a. Verkehrslärm) mit dem bei den Gebäuden realisierten Baustandard als MI-verträglich zu bewerten ist und eine sachgerechte Minderung der Innenraumpegel im Sinne der 16. BImSchV sowie eine Abschirmung von Sitz-/Freiraumbereichen bereits erfolgt bzw. möglich ist. Hier sind im Sinne der architektonischen Selbsthilfe jeweils umfassende Maßnahmen der Eigentümer möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Bestand dagegen nicht sinnvoll möglich. Eine zusätzliche gutachterliche Prüfung wird hier nicht für erforderlich gehalten.

Die Talstraße verzeichnet im Bestand und in den Prognosen jeweils sehr geringe Belastungszahlen unter 1.000 Fahrten/DTV. Hier liegen keinerlei ggf. relevante Konflikte durch Verkehrsemissionen vor.

Die durch die Planung ausgelösten Verkehre betreffen in der heutigen Situation nur noch den zusätzlichen Gewerbeverkehr von dem ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen, noch unbebauten Grundstück im Nordosten an der Stichstraße. Hier werden mit Blick auf die oben dargelegten Rahmenbedingungen und auf den VEP Halle (Westf.) keine ggf. relevanten Konflikte erwartet.

### c) Immissionsschutz, hier Störfallrecht

Grundsätzlich sind in der Bauleitplanung § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)<sup>5</sup> und die Auswirkungen und Anforderungen der SEVESO-II-Richtlinie bzw.

---

<sup>5</sup> § 50 BImSchG „Planung“: *Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkun-*

inzwischen der SEVESO-III-Richtlinie<sup>6</sup> zu berücksichtigen. Das BImSchG regelt die räumliche Trennung von Gebieten mit Emissionen und von Gebieten mit immissionsempfindlichen Nutzungen. Gemäß diesem Trennungsgrundsatz besteht auf Ebene der Bauleitplanung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG und z. B. Gewerbe- und Industrienutzungen.

Gemäß Artikel 12 („Land-Use-Planning“) der SEVESO-II-Richtlinie bzw. SEVESO-III-Richtlinie sind *in den Mitgliedstaaten in der Politik und in den Verfahren der Flächennutzung und Flächenausweisung langfristige Vorkehrungen zu treffen, damit zwischen einer Störfallanlage und Nutzungen im Umfeld (Wohngebiete, zentrale Einrichtungen, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete, naturschutzfachlich besonders wertvolle oder empfindliche Gebiete) angemessene Abstände gewahrt werden. Bei bestehenden Betrieben sind zusätzliche technische Maßnahmen zu ergreifen, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.*

Als schutzwürdige Gebiete sind danach vereinfacht von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu verstehen. Das bedeutet für die planende Kommune, dass in der Bauleitplanung oder in Einzelfallprüfungen gemäß Bauordnungsrecht im Umfeld von Störfallbetrieben entsprechende Vorkehrungen oder (künftige) Nutzungsbeschränkungen für empfindliche Nutzungen mit Publikumsverkehr oder mit größeren zusätzlichen Personenzahlen zu prüfen und ggf. zu treffen sind. Versammlungsstätten, Pflegeheime, zusätzliche umfangreichere Wohnbebauung und ähnliche Vorhaben sind im Regelfall innerhalb des angemessenen Abstands um diese Anlagen künftig zu vermeiden. Diese Ziele sollen langfristig umgesetzt werden, der Bestandsschutz für vorhandene Nutzungen und Nachbarschaften wird beibehalten. Allerdings sind i. A. Nutzungserweiterungen und -änderungen für vorhandene Anlagen und Einrichtungen kritisch zu prüfen und entsprechend einzuschränken.

Für die Ermittlung angemessener Abstände zu den Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen, definieren die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) spezifische Grundlagen. Der Leitfaden „KAS-18“ soll als Arbeitshilfe für die Umsetzung in der kommunalen Bauleitplanung dienen<sup>7</sup>. Bei Ausweisungen schutzbedürftiger Bereiche in der Nachbarschaft

---

*gen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.*

<sup>6</sup> Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.06.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

<sup>7</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-VO und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarb. Fassung, KAS-18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf)

bestehender Betriebsbereiche sind die Abstandsempfehlungen des KAS-18 zunächst im Sinne von „Achtungsabständen“ zu beurteilen. Diese Abstände sind - ohne Einzelfallprüfung - als allgemeine Richtwerte zu verstehen. Auf Grundlage einer konkreten Einzelfallprüfung ist darüber hinaus die Ermittlung detaillierter „angemessener Abstände“ und ggf. ein Unterschreiten der allgemeinen Achtungsabstände möglich.

Im Umfeld des Plangebiets Kreisstraße/Talstraße befinden sich im Gewerbe-/Industriegebiet zwischen Bahntrasse und Künsebecker Weg die Baxter Oncology GmbH und die Central Glass Germany GmbH, deren Betriebsbereiche gemäß § 3(5a) BImSchG als sog. „Störfall-Anlagen“ einzustufen und zu beachten sind. Diese Betriebe verwenden gefährliche Stoffe und Stoffmengen gemäß Störfallverordnung – 12. BImSchV<sup>8</sup> (Anhang I), die bei Unfällen Auswirkungen auf das Umfeld haben können.

Die Stadt Halle (Westf.) hat im Jahr 2013 ein Gutachten erstellen lassen, um den nach den o. g. Richtlinien zu berücksichtigenden „angemessenen Abstand“ zu diesen Betrieben festzustellen.<sup>9</sup> Auf das bei der Stadt Halle (Westf.), Bauamt, einsehbare Gutachten wird Bezug genommen, die Ergebnisse sind im vorliegenden Planverfahren zu berücksichtigen. Der Schwerpunkt der Ausbreitungsquellen liegt rund 300 bis 350 m nordwestlich der Kreisstraße. Der gutachterlich ermittelte angemessene Abstand für ausgewählte Szenarien wird in der nachfolgenden Abbildung auf Grundlage des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) dargestellt. Das Plangebiet Nr. 42 im Südosten der Betriebsbereiche liegt innerhalb des angemessenen Abstands.

Der Gutachter hat im Ergebnis festgestellt, dass auf Flächen in nicht unerheblicher Größe der Beurteilungswert überschritten wird und dass bis dahin in Deutschland jedoch noch keine eindeutigen Festlegungen vorliegen, welche Nutzungen innerhalb der Abstandsfläche toleriert werden können. Aus Artikel 12 („Land-Use-Planning“) der SEVESO-II-Richtlinie bzw. SEVESO-III-Richtlinie (s. o.) ergibt sich für den Gutachter, dass Wohngebiete und Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr und Einrichtungen mit „empfindlicheren“ Personengruppen wie Kinder, Kranke, Unterstützungsbedürftige etc. ausgeschlossen werden sollten. Versammlungsstätten und Hotels etc. könnten ggf. denkbar sein, wenn diese in die Alarm- und Gefahrenabwehrplanung eingebunden werden.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der in Kapitel 5.1 dargelegten städtebaulichen Ziele für das (nicht zentral gelegene) Plangebiet Nr. 42 entscheidet sich die Stadt Halle (Westf.) jedoch aus Vorsorgegründen für einen weitgehenden Ausschluss aller in Frage kommenden ggf. gefährdeten Einrichtungen im Plangebiet, hier für den Ausschluss von Verwaltungsgebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos.

Der heute im weitgehend überbauten Plangebiet errichtete Gebäude-/Nutzungsbestand ist danach soweit bekannt – ausgenommen der u. g. Königreichssaal der Zeugen Jehovas - grundsätzlich weiter nutzbar, ggf. wäre aus heutiger Sicht allerdings das Mischgebiet nicht in dieser Größe entwickelt worden.

---

<sup>8</sup> 12. BImSchV, Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

<sup>9</sup> Gutachten zur Neugestaltung des Flächennutzungsplans hinsichtlich möglicher Störfallrisiken auf Basis des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie bzw. § 50 BImSchG, Ucon GmbH, Münster 15.07.2013

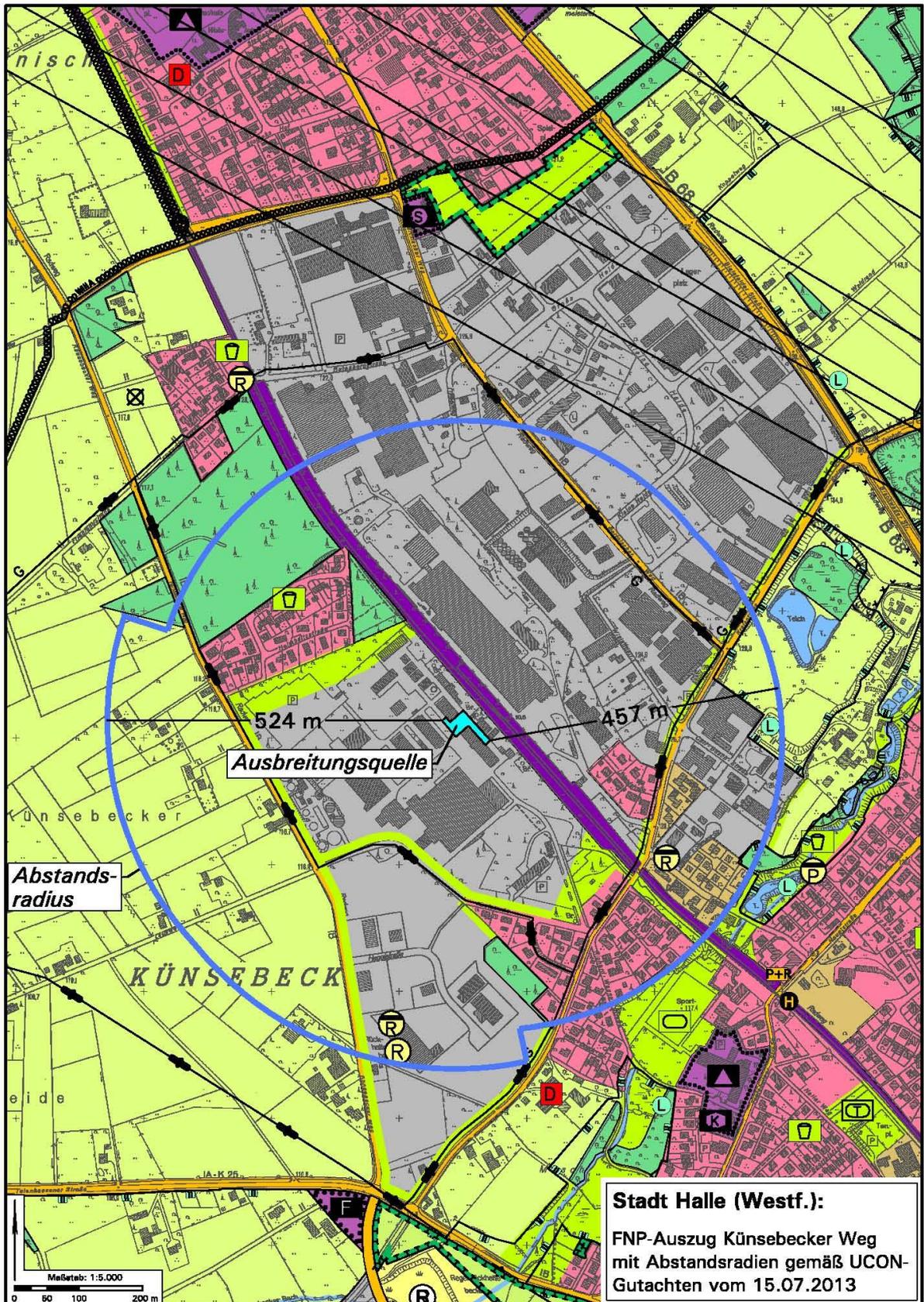


Abb.: FNP-Auszug mit Abstandsradien, nach: UCON GmbH, Münster 15.07.2013, s. o.

Als **Sonderfall** wird jedoch der innerhalb des Abstands liegende, 2005 genehmigte Königreichssaal der Zeugen Jehovas mit einem erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1(10) BauNVO (sog. „Fremdkörperfestsetzung“) überplant (siehe ebenfalls Kapitel 5.1). Hier werden bauliche Änderungen und Erneuerungsmaßnahmen der baulichen Anlage zugelassen, soweit hierdurch keine Erhöhung der Kapazität (Sitzplätze, allgemein zugängliche Besucherfläche) erfolgt. Es gelten die Flächengrößen und Abmessungen gemäß Baugenehmigung vom 28.04.2005, Aktenzeichen 4.2-01249-05-15. Diese Kompromisslösung wird nach dem heutigen Kenntnisstand aus Vorsorgegründen für sinnvoll gehalten. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt größere Klarheit über die rechtlichen Rahmenbedingungen für Nutzungsmöglichkeiten oder weitere Erkenntnisse über konkrete Betriebsanforderungen, Notfallpläne etc. bestehen, könnten ggf. auch Befreiungen oder eine vereinfachte Änderung der Zulässigkeit geprüft werden.

#### d) Landwirtschaft

Sonstige potenzielle Immissionskonflikte durch **Landwirtschaft** sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

### 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche Fläche, die bereits überwiegend bebaut und an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen ist. Die **Energie- und Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze im Stadtteil. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die **Schmutzwasser-Entwässerung** erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz. Das vorhandene unterirdische Regenklärbecken wird als Bestand übernommen.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Plangebiet stehen nach Bodenkarte 1:50.000 Sandböden mit hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit an. Eine **Rückhaltung und Versickerung** unverschmutzten Regenwassers ist auf den Baugrundstücken nach den Erfahrungen der Stadt bei einer Reihe von Baumaßnahmen im Umfeld gut möglich.

Etwa 400 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung 3961 / MB 37, Beeinträchtigungen des Grundwassers sind dort festgestellt worden. Aufgrund der vorherrschend nach Südwest gerichteten Grundwasserströmung ist deshalb im Abstrom der o. g. Altablagerung - so auch im Plangebiet - aus Vorsorgegründen auf eine Grundwassernutzung als **Trink- und Brauchwasser** zu verzichten.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten, diesbezügliche Probleme sind im Bestand bisher nicht bekannt. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch für die hinzukommende Bebauung zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts

W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“<sup>10</sup> zu entnehmen.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Belange des Waldes

Das Plangebiet ist wie dargelegt inzwischen bereits überwiegend bebaut, die Grundkonzeption basiert weiterhin auf den in den Jahren 1997 bis 2002 abgestimmten Planungszielen.

- Die **städtebaulich-grünordnerische Konzeption** strebt eine Gliederung der Bauflächen und der Nachbarschaft an. Im östlichen Randbereich wird besonderer Wert auf eine landschaftsverträgliche Abschirmung der Bauflächen gegenüber der Talrandlage gelegt. Hier werden neben der Begrenzung der überbaubaren Flächen und Pflanzvorgaben für Heckenzüge im GEN bzw. MI die Randbereiche als **private Grünfläche** festgesetzt. Ursprünglich waren hier Regelungen nach § 9(1)20 BauGB geprüft worden. Nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und nach Abstimmung mit dem Eigentümer bzw. auf dessen Wunsch wurden weitergehende Festsetzungen jedoch nicht mehr aufgenommen und die Heckenpflanzungen im MI nach Osten in die bisherigen Gartenflächen verschoben. Im Zuge des Planverfahrens im Jahr 2016 haben sich hier weitere Einschränkungen durch die zwischenzeitliche Genehmigung eines Neubauvorhabens im GEN ergeben, danach wird der Gehölzbereich teilweise reduziert bzw. zurückgenommen (siehe Kapitel 9).
- Der kleine **private Waldbestand** des (damaligen) Eigentümers des Gesamtgebiets im Nordosten des Geltungsbereichs mit einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> (einschl. Überhang) war zunächst nach Abstimmung zwischen Stadt und Eigentümer als Wald festgesetzt worden. Die anschließenden Baugrenzen sollten hierzu im GEN rund 8 m Abstand einhalten, im südlich gelegenen Mischgebiet „über Eck“ minimal 14 m.  
Die Soll-Bestimmung des damals einschlägigen Erlasses ging i. A. von 35 m Waldabstand aus, abhängig von der möglichen Höhenentwicklung der vorhandenen Gehölze. Da das angrenzende gewerbliche Baugrundstück jedoch bei dem gleichen Eigentümer verbleiben sollte und zudem die gewerbliche Nutzung ohne dauernden Aufenthalt von Menschen möglich war (Hallenbauten), waren die Sicherheitsaspekte und die privaten Belange des Waldeigentümers grundsätzlich im Vollzug lösbar bzw. vom Eigentümer so gewollt. Durch eine Heckenpflanzung sollte u. a. das Schutzinteresse des Waldbestandes gesichert werden.  
Im Planverfahren hatte jedoch das Forstamt Bielefeld darauf gedrängt, größere Abstände aufzunehmen. Nach Abstimmung mit den Beteiligten in den Jahren 2000-2002 ist daher neu eine private Grünfläche mit Erhaltungsbindung für den Bestand festgesetzt worden, der Eigentümer hat dafür als Ersatzaufforstung eine Teilfläche aus seinem Flurstück 1013 (Gem. Künsebeck, Flur 1) nördlich an der Kreisstraße mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> bereitgestellt:

---

<sup>10</sup> [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf)

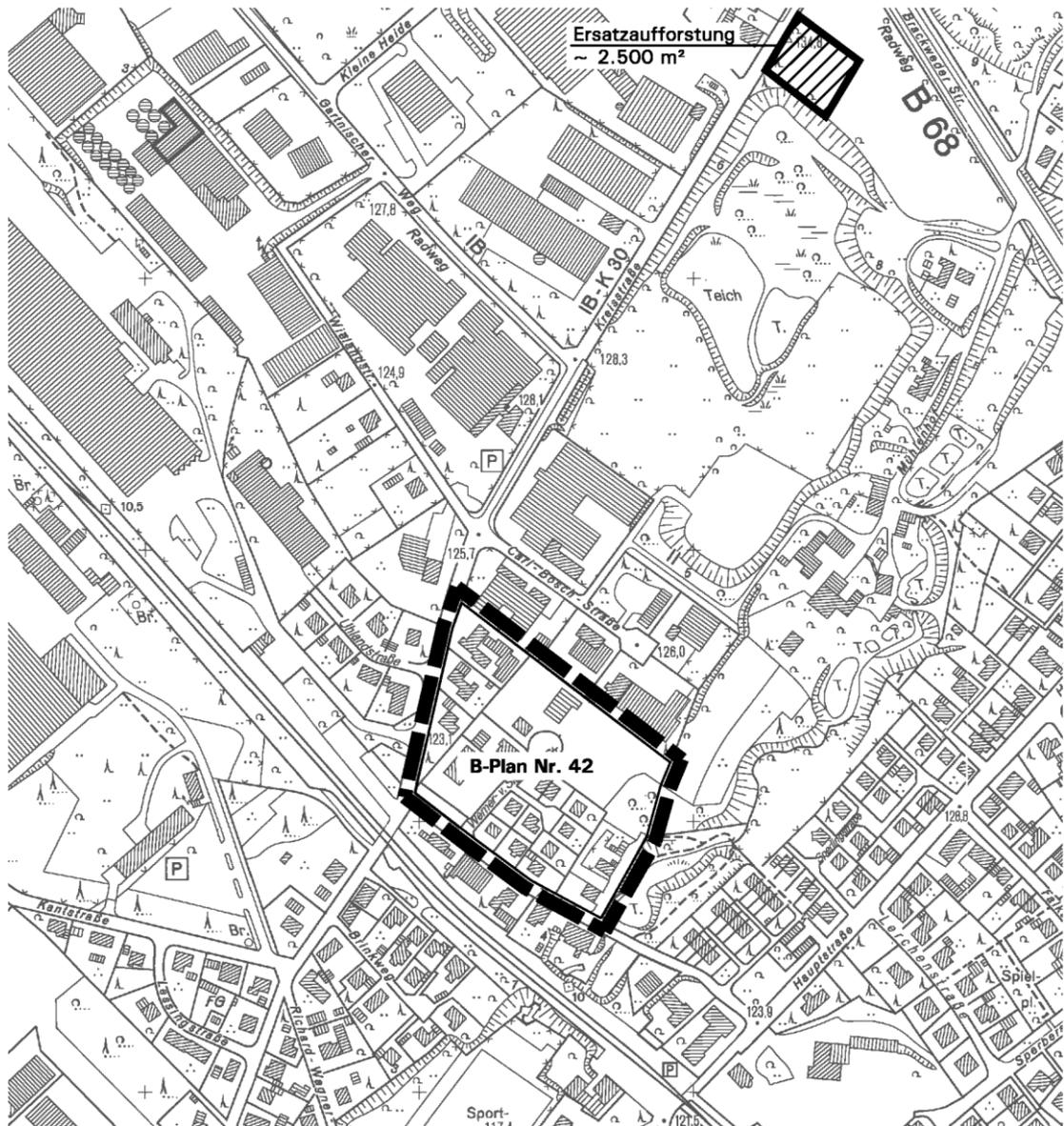


Abb.: Lageplan/Auszug aus DGK 5: Gem. Künsebeck, Flur 1, Flurstück 1013 tlw.

- Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Plankonzeption zu beachten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann zudem **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten, wobei im vorliegenden Fall allerdings die Bestimmungen des § 13a BauGB zu beachten sind.
  - **Bestand:** Bei den damals noch nicht bebauten, neu überplanten Flächen im inneren Bereich handelte es sich überwiegend um damals noch verbliebene Ackerflächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges sowie um eine bis dahin als Lager-/Parkplatz genutzte Fläche, um ein unterirdisches Regenklärbecken und um Randstreifen angrenzender Nutzungen. Bis auf eine rund 3.000 m<sup>2</sup> große Restfläche ist der Bereich zwischenzeitlich bebaut worden. Hinzu kommt die Überplanung der angrenzenden, schon seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung an Kreisstraße und Mühlenhof. Die Gehölzstrukturen im Osten

werden randlich berührt, jedoch durch die Planungskonzeption i. W. berücksichtigt.

- **Bewertung, Eingriffsvermeidung und Flächenbeanspruchung:** Aufgrund der mäßigen Wertigkeit der bereits damals weitgehend durch Misch- und Gewerbenutzungen umbauten Ackerflächen und der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungsraum hatte sich die Stadt Halle bereits im Jahr 1997 für die Entwicklung der benötigten Bauflächen und gegen einen Eingriffsverzicht entschieden. Die grundsätzliche Standortentscheidung war und ist sinnvoll, das Plangebiet war bereits im alten FNP weitestgehend als *gewerbliche Baufläche* dargestellt worden. Aus heutiger Sicht ergeben sich die ggf. zu beachtenden Konflikte aus der Randlage zur Bachaue.
- **Planungskonzept und Eingriffsminderung:** Die städtebaulichen Vorüberlegungen und der alte FNP gingen bereits von einer klaren Abgrenzung zum Talzug aus. Die Neubaufäche wurde auf die Ackerflächen beschränkt, sollte aber flächensparend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung gering zu halten. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild durch Regelungen zur Höhenentwicklung geordnet, hinzu treten Vorgaben zur Gestaltung.  
Die Konzeption geht von einer Eingrünung der Neubaufäche durch Heckenstreifen und einer klaren Gliederung im Osten gegenüber Talstraße und Grünflächen aus; städtebauliche und landschaftspflegerische Ziele ergänzen sich hier.
- **Eingriffsregelung und Planverfahren gemäß § 13a BauGB:** siehe Kapitel 6.4

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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 Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten.

Das Plangebiet ist wie dargelegt heute bereits weitgehend bebaut, die bisher verbliebene Freifläche im Nordosten umfasste nur noch gut 3.000 m<sup>2</sup>, ist aber zwischenzeitlich im Jahr 2016 ebenfalls überbaut worden. Die Auswirkungen sind somit sehr begrenzt. Auch die Ausgangssituation im Jahr 1997 war aus umweltfachlicher Sicht außerhalb der Randlage zum Bachtälchen nicht problematisch (siehe oben). Zusammenfassend wird das Planvorhaben weiterhin als grundsätzlich vertretbar bewertet, die Auswirkungen auf die auf die BauGB-Schutzgüter sind lokal begrenzt und überschaubar.

Die eventuelle Erforderlichkeit einer Umweltprüfung wurde nach den damaligen Regelungen bereits im Jahr 2002 untersucht, eine zusätzliche förmliche Prüfung wurde

angesichts relativ geringer Betroffenheit der Schutzgüter nicht erforderlich. Die fachlich-inhaltliche Bewertung hat sich hier nicht geändert. Auf Kapitel 5.5 wird ergänzend verwiesen, insbesondere auf die Lage des Plangebiets im Abstandsradius um die dort genannten Störfallbetriebe, die zu Nutzungseinschränkungen führt.

## 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 oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut, eine weitere Inanspruchnahme der erschlossenen Restflächen ist möglich und sinnvoll. Mit der Errichtung von weiteren Gebäuden wird eine Versiegelung und damit lokal der vollständige Verlust von Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper) verursacht. Die noch nicht überbauten Böden können hier ihre Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung allerdings nur noch bedingt wahrnehmen. Die Planung dient der Mobilisierung von Reserveflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Maßnahme entspricht insofern der mit der Novellierung des BauGB 2013 nochmals betonten **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, in diesem Sinne die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen gemindert werden.

## 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 NRW<sup>11</sup> zu Grunde zu legen.

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 abgefragt werden.

---

<sup>11</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind i. W. die Lebensraumtypen *Gebäude* sowie *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind für das Messtischblatt 3916 „Halle (Westf.)“, Quadrant 3<sup>12</sup> 10 Fledermaus-, 22 Vogelarten sowie eine Amphibien-/Reptilienart aufgeführt, darunter befinden sich folgende Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand: Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Baumfalke, Rauchschnalbe, Rotmilan, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube. Für das Rebhuhn wird ein schlechter Erhaltungszustand ausgewiesen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Gewerbe- und Wohnnutzungen nur eine lediglich untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten hat. Der Bereich der Bauflächen wird von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Demgegenüber stellt der angrenzende **Künsebecker Bach mit seinem Gehölzsaum** einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dar.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden über das heute bereits bekannte Maß hinaus keine maßgeblichen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Der vorhandene Gehölzbestand im Südosten entlang des Bachtälchens wird zum Erhalt festgesetzt. Der Planbereich wird ansonsten i. W. ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Baugebieten entwickeln.

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 nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4(2) BauGB vorliegende Informationen und ggf. anderweitige Einschätzungen mitzuteilen.

Ergänzend wird empfohlen, Lichtemissionen durch die Wahl der Leuchtmittel sowie einer geeigneten Abschirmung zu verringern. Insbesondere das Nahrungs- und Flugverhalten der planungsrelevanten Fledermäuse und der dämmerungs- und nachtaktiven Insekten kann hierdurch weniger beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Stellplatz- und Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch **im Rahmen der Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten

---

<sup>12</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

wird hingewiesen. Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Gehölze zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind nach § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist daher zunächst zu prüfen, ob der Eingriff vermeidbar ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Das Plangebiet ist heute bebaut, die bisherige Restfläche wird derzeit überbaut (siehe oben sowie Kapitel 8 und 9). Im Zuge dieses Bauleitplans werden Reserveflächen im Siedlungszusammenhang überplant, die nach damaliger Prüfung im Jahr 2000 durch die Stadt bereits im Umfeld nach § 34 BauGB bebaut worden sind bzw. in diesem Rahmen i. W. noch weiter entlang der Talstraße hätten bebaut werden können. Im Bereich des § 34 BauGB sind bzw. waren Eingriffe bereits vor dem Planverfahren möglich, so dass schon aufgrund der gesetzlichen Fiktion nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Plangebiet kaum zusätzliche Eingriffsbewertungen aufgenommen werden mussten.

Die Flächenmobilisierung im Siedlungszusammenhang wurde unter dem Aspekt der Nachverdichtung als sinnvoll bewertet. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß **§ 13a BauGB** derartige Nachverdichtungen im Siedlungsbereich ausdrücklich gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten „im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Besondere Anforderungen, die hier ggf. zu einer abweichenden Bewertung führen können, sind nicht gegeben, wertvolle Biotopflächen werden nicht überplant. Ein Ausgleichsbedarf besteht somit faktisch und planungsrechtlich nicht.

#### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung 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 Planung dient der Ergänzung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang und stellt bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle Zielsetzung dar (Stichworte sind hier u. a. Verkehrsvermeidung/-reduzierung, Verringerung der Versiegelung im Außenbereich). Der überwiegende Bereich ist seit Jahren bebaut. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden hier nicht geschaffen. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung der beanspruchten Flächen ist nicht erkennbar. Maßgebliche Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet sind somit nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wird von weitergehenden Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Zudem sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen als ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich zulässig. 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 zu beachten.

## 7. Bodenordnung

Die Erschließung ist erfolgt, das bisher noch verfügbare Baugrundstück im GEN wird derzeit überbaut. Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha <sup>1</sup>	
	Bestand	Planung
<b>Bauflächen, Summe:</b>	<b>2,12</b>	-
- Gewerbegebiet GEN	0,94	-
- Mischgebiet MI einschl. Mühlenhof	1,18	-
<b>Verkehrsflächen, Summe:</b>	<b>0,12</b>	-
- Planstraße	0,12	-
<b>Regenklärbecken</b>	<b>0,04</b>	-
<b>Private Grünflächen</b>	<b>0,18</b>	-
<b>Plangebiet, zusammen ca.</b>	<b>2,46 ha<sup>1</sup></b>	

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 29.01.1997 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 42 aufzustellen. Zum bisherigen Planungsverlauf wird auf die jeweiligen Vorlagen zu den Sitzungen des früheren Planungs- und Bauausschusses sowie auf die entsprechenden Ratsunterlagen Bezug genommen. Bereits im Jahre 1998 wurde eine erste Bürgerbeteiligung durchgeführt, aufgrund unterschied-

licher Auffassungen zwischen dem Haupteigentümer und der Stadt v. a. bezüglich der Schutzbedürfnisse der Hofstelle des Eigentümers im Norden gegenüber angrenzenden Gewerbenutzungen wurde das Verfahren jedoch erheblich verzögert (vgl. Fachausschuss-Sitzungen vom 18.08.1998 und 30.10.2001, DS-Nr. 950 bzw. DS-Nr. 00394/99-04).

Das Verfahren wurde zunächst im Jahr 2001 mit einem verkleinerten Geltungsbereich fortgeführt. In der Sitzung des Fachausschusses am 09.07.2002 (DS-Nr. 00512/99-04) wurden die Anregungen aus den **Anfang 2002 neu durchgeführten Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB** geprüft und die Entwurfs offenlage beschlossen. Im Rahmen dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung 2002 wurde von den Nachbarn an der Kreisstraße insbesondere der Wunsch vorgetragen, diesen Baugebietsstreifen nicht als Gewerbe- oder Mischgebiet zu überplanen. Festgesetzt wurde jedoch sachgerecht für den damaligen Bestand in der Großgemengelage ein Mischgebiet, der anschließende Randbereich wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Mischgebiet festgesetzt.

Da zunächst noch eine Ersatzaufforstung als Voraussetzung für die Entwurfs offenlage mit Alteigentümer und Forstbehörde abzustimmen war, wurde die Offenlage noch nicht durchgeführt. Zeitgleich wurden jedoch erste Bauanträge vorgelegt. Auch die Erschließungsplanung wurde bereits eingeleitet, fast alle Bauvorhaben sind zwischenzeitlich genehmigt und errichtet worden.

Darüber hinaus sind zwischenzeitlich die Auswirkungen und Anforderungen der SEVESO-III-Richtlinie in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Gebiet liegt überwiegend innerhalb des „angemessenen Radius“ nach dieser Richtlinie, entsprechende Nutzungseinschränkungen für sog. „empfindliche Nutzungen“ wie z. B. Versammlungsstätten und Pflegeheime sind zu prüfen.

Daher haben der Fachausschuss und der Rat am 04.09.2012 bzw. am 12.09.2012 (DS-Nr. 00571/2012) sowie der Fachausschuss nochmals ergänzend am 17.03.2015 (DS-Nr. 00191/2015) beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 42 auf Grundlage des bisherigen Entwurfsbeschlusses - ergänzt durch Anpassungen an die heutige Sach- und Rechtslage - nunmehr die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB durchzuführen. Beschlossen wurde auch die Fortsetzung des Planverfahrens unter Anwendung des zwischenzeitlich eingeführten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Nachverdichtung und zum Lückenschluss im Plangebiet. Das Plangebiet umfasst eine Baugebietsgröße von ca. 2,0 ha (ohne Erschließung und Grünflächen) und fällt angesichts der Lage im Innenbereich und der zu einem erheblichen Teil heute bestehenden Bebauung in den möglichen Anwendungsbereich des § 13a BauGB.

**Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 42 "Nördliche Talstraße" hat vom 01.03.2016 bis zum 08.04.2016 gemäß §§ 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.** Behörden und Nachbarkommunen wurden gemäß §§ 4(2), 2(2) parallel beteiligt.

Zentraler Gegenstand der eingegangenen Anregungen war die zwischenzeitlich durch den Kreis Gütersloh auf Grundlage des § 34 BauGB erfolgte Genehmigung einer Halle für eine Kfz-Werkstatt auf dem Flurstück 1160. Diese Halle wurde mit 3 m bzw. 4,5 m Grenzabstand genehmigt und überlagert damit die im Bebauungsplan Nr. 42 geplanten Pflanz-/Grünstreifen. Die Ausführung des Bauvorhabens entgegen den bisher geplanten Grünfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 42, die erteilte

Baugenehmigung des Kreises Gütersloh und das im Vorfeld erteilte gemeindliche Einvernehmen der Stadt wurden kritisiert. Der im bisherigen Planentwurf erreichte Kompromiss zwischen Baugebietsentwicklung einerseits und dem Schutz der Gehölzbestände und des Freiraums im Osten andererseits würde durch die Baugenehmigung konterkariert, die Verkehrssicherungspflicht für die bestehenden Gehölze würde schwierig. Zudem habe der Bauherr unberechtigterweise eine massive Stützwand unmittelbar an der östlichen Nachbargrenze so errichtet, dass die Fundamente/Rückenstützen nach Osten ausgerichtet sind und weitestgehend auf bzw. unter der landwirtschaftlichen Fläche der Einwander liegen.

Darüber hinaus hat der Alteigentümer dieser Bauflächen, der auch gleichzeitig Eigentümer anderer Flächen wie der Wegeparzelle Mühlenbach ist, darum gebeten, im Bereich Mühlenbach auf das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu verzichten. Von Fachbehörden wurden i.W. nur ergänzende Hinweise vorgetragen.

Über die eingegangenen Anregungen und über die weitere Vorgehensweise ist in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 28.06.2016 beraten worden (siehe DS-Nr. 00485/2016 und Protokoll). Die Erteilung der Baugenehmigung gemäß § 34 BauGB ist am östlichen Gebietsrand nicht auf Grundlage des Bebauungsplan-Konzepts erfolgt, auf das Planverfahren und auf den umfassenden Abstimmungsprozess in der Vergangenheit wird Bezug genommen. Der Kreis Gütersloh hat sich im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB im Nordosten des Plangebiets an der im Norden angrenzenden Außenkante des Gewerbebetriebs Robert-Bosch-Straße 6 auf Flurstück 499 orientiert, die dort noch etwas weiter nach Osten ausgreift. Die geplanten Festsetzungen im östlichen Randbereich des GEN im bisherigen Bebauungsplan-Entwurf sind damit z.T. nicht mehr umsetzbar. Der Kreis Gütersloh und die Stadtverwaltung waren bei der Prüfung des Vorhabens zu der Überzeugung gelangt, dass sich das Vorhaben gemessen an den Vorgaben des § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung heute einfügt und dass daher ein Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung bestand. Die Planinhalte des (inzwischen alten) Bebauungsplan-Entwurfs konnten dem nach dem erfolgten Grundstücksverkehr nicht mehr ausreichend entgegen gehalten werden.

Daher wurde eine Planänderung mit Übernahme des Hallenneubaukörpers im Sinne einer Kompromisslösung beschlossen, die die Anpassung der Baugrenzen sowie die Rücknahme der Pflanz- und Grünstreifen umfasst. Der im Osten angrenzende Gehölzbestand des Eigentümers wurde zudem eingemessen und wird danach reduziert so zum Erhalt festgesetzt, dass von dort keine Bedenken bzgl. der möglichen Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht bestehen. Die Festsetzungen auf dem südlich angrenzenden Flurstück 1161 werden im Sinne einer ähnlichen Behandlung der Betroffenen nach der Bestandseinmessung sinngemäß angepasst. Die widerrechtlich und ohne jegliche Abstimmung errichtete Stützwand an der Ostgrenze von Flurstück 1160 mit nach Osten ausgerichtetem Fundament ist zudem (außerhalb des Planverfahrens) zurückzunehmen.

Ergänzend erfolgen die zusätzliche Aufnahme eines Sichtdreiecks im Einmündungsbereich Werner-von-Siemens-Straße / private Erschließungsstraße (Anregung der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Gütersloh) sowie die Definition bzw. Ergänzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der o.g. privaten Stichstraße und im Bereich Mühlenweg mit einem Geh-/Fahrrecht für Unterhaltungsarbeiten am Gewässerzug zugunsten der Stadt Halle (Westf.).

**Diese Planänderungen erforderten eine erneute Offenlage des Bebauungsplans Nr. 42 „Nördliche Talstraße“ gemäß § 3(2) i.V.m. § 13a BauGB.** Die erneute Offenlage erfolgte im Oktober/November 2016 mit der **Maßgabe, dass Stellungnahmen gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** abgegeben werden können. Zwecks Nachvollziehbarkeit wurden daher die Änderungen in der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 42 blau gekennzeichnet. Diese für die erneute Offenlage erfolgenden blauen Eintragungen wurden zum Satzungsbeschluss wieder herausgenommen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung benachrichtigt worden.

Im Zuge der erneuten Offenlage sind von Behörden etc. nur einzelne Hinweise vorgebracht worden, die im Zuge der Beratungen zur Kenntnis zu nehmen sind.

Der Eigentümer des Bereichs Mühlenhof (gleichzeitig der frühere Eigentümer der inzwischen neu bebauten Plangebietsflächen GEN und MI2) hat dagegen nochmals drei Punkte hervorgehoben, die mit ihm und mit der Naturschutzbehörde im Sinne des ergänzenden Verfahrens gemäß § 4a(3) Satz 4 BauGB wie folgt behandelt werden:

- Die **Gehölzfläche im Nordosten** ist standortgerecht zu erhalten, sollte aber insbesondere im Sinne der Verkehrssicherungspflicht unterhalten werden können, d.h. dass auch einzelne Bäume entfernt werden dürfen. Das Erhaltungsgebot wird daher auf den noch vorhandenen Gehölzbestand auf der privaten Grünfläche begrenzt. Ergänzend wird zur Klarstellung geregelt, dass die Fläche mit einem standortgerechten Gehölzbestand und einem 10 und 15 m breiten Randsaum zu erhalten und zu entwickeln ist. Im Nachtrag hierzu hat der Eigentümer gewünscht, dass die neu anzulegenden Heckenstreifen geändert und an die aktuellen Überlegungen angepasst werden (geringfügige Reduzierung im MI3, dafür aber Verlängerung im Nordosten auf der privaten Grünfläche etc.).
- Die festgesetzte **markante Kastanie** sollte nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Hieran wird jedoch festgehalten. Sofern die Kastanie krankheitsbedingt in einigen Jahren nicht (mehr) zumutbar zu erhalten sein sollte, würde dann eine Ersatzpflanzung abzustimmen sein, die auf die Eigentümerbelange Rücksicht nimmt.
- Das **Geh-/Fahrrecht für die Allgemeinheit und für Unterhaltungszwecke im Bereich Mühlenweg** solle aufgehoben werden. Der Eigentümer hat zudem im Nachgang in einem Abstimmungsgespräch im Januar 2017 mitgeteilt, dass er nunmehr eine Erschließung über einen Stichweg im Westen der Gebäude in Erwägung zieht. Diese privatrechtlich zu regelnde Erschließung ist ebenfalls auf Grundlage des Bebauungsplans möglich, der Privatweg Mühlenhof würde dann hierfür nicht mehr benötigt.  
Daher wird die Festsetzung als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** nach ergänzender Abstimmung mit Eigentümer und Naturschutzbehörde im Januar/Februar 2017 herausgenommen, das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Stadt für Unterhaltungszwecke bleibt jedoch eingetragen. Mit Blick auf die nicht unerheblichen Nutzungs- und Baumöglichkeiten im MI3 soll gesichert werden, dass alle Beteiligten und die künftigen Nutzer grundsätzlich über eine eventuelle Mitnutzung als öffentlich nutzbare Wegeverbindung informiert sind. Über eine eventuelle konkrete rechtliche Begründung ist zu einem späteren Zeit-

punkt mit den Eigentümern zu sprechen und ggf. zu entscheiden. Auf Kapitel 5.4 mit weiteren Aussagen hierzu wird verwiesen.

Zur Klarstellung sei ergänzt, dass die konkrete Breite des Wegerechts von der späteren Vereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt abhängt und dass danach ggf. nicht benötigte Flächenanteile auch den Wohnnutzungen z.B. für eine Terrasse und Gartengestaltung zugeordnet werden könnten.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 15.02.2017 den Satzungsbeschluss gefasst.

Halle (Westf.), im Februar 2017