

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8.4

„Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“

mit Umweltbericht

Juni 2013

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

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 (Altpläne) und heutige Planungsziele
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Planungskonzept, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.3 Verkehr und Erschließung
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen

- A.1 Übersichtskarte Bestand**
- A.2 Lärmpegelbereiche im Plangebiet Nr. 8.4 an der B 68 im Bereich der ehem. Hofstelle Mödsiek/B 68, Akus GmbH, Bielefeld, Berechnung vom 18.03.2010**
- A.3 Protokoll einer Artenschutzprüfung - Gesamtprotokoll gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW**
- A.4 Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräusch-Belastung auf der Fläche ehemals Bollweg, Akus GmbH, Bielefeld, 14.03.2001**

Hinweis: Auf die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 mit ihren jeweiligen Anlagen wird ausdrücklich Bezug genommen.

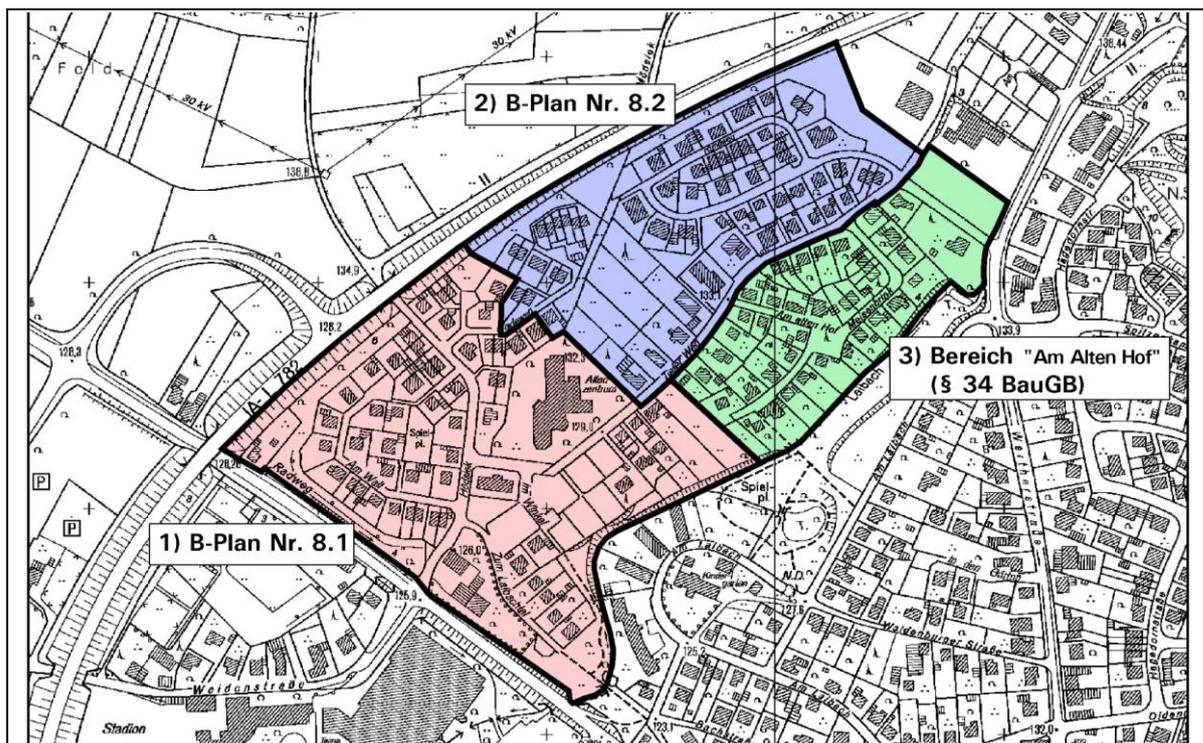
Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“ umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt etwa 17,5 ha Größe und liegt im Nordwesten der Kernstadt Halle. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen und Nordwesten durch die in Dammlage verlaufende Trasse der L 782,
- im Süden durch die Osnabrücker Straße (Bundesstraße B 68),
- im Osten durch den Laibach und durch die Bebauung an der Straße Am Laibach, sowie durch den anschließenden Grünzug des Laibachs,
- im Norden durch ein Autohaus und durch das Bethaus der Mennoniten-Brüdergemeinde Halle e.V.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Plankarte. Dieser Geltungsbereich umfasst drei unterschiedlich zu bewertende Bereiche, die in der nachfolgenden Übersichtskarte dargestellt sind:



Teilbereich 1: Bebauungsplan Nr. 8.1 „Tiefer Weg/Mödsiek“ (ausgenommen der nordöstliche Randbereich, der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 8.2 überplant worden ist), Größe ca. 8,4 ha.

Teilbereich 2: Bebauungsplan Nr. 8.2 „Anschluss Tiefer Weg“, Größe ca. 5,76 ha.

Teilbereich 3: Bestehende Bebauung im Bereich Am Alten Hof / Meisenbrink, ca. 3,5 ha.

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen C.1, C.2 und C.3 werden im Interesse der besseren Nachvollziehbarkeit jeweils getrennt für diese drei Teilbereiche ausgearbeitet.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 (Altpläne) und heutige Planungsziele

Das vorliegende Plangebiet umfasst wie dargestellt drei Teilbereiche mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Ausgangspunkt für die vorliegende Überplanung sind zunächst die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2:

▪ Teilbereich 1, Bebauungsplan Nr. 8.1 „Tiefer Weg / Mödsiek“:

Dieser Bebauungsplan mit einer Größe von fast 9 ha ist im Mai 1988 als Satzung beschlossen worden und stellte den ersten Bauabschnitt für das neue Wohngebiet im Bereich „Tiefer Weg“ dar. Überplant wurden im Umfeld der ehemaligen Hofstelle an der Einmündung des Tiefen Weges in die B 68 neben einzelnen Wohnhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren (Streubebauung) die bis dahin v.a. landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zur Trasse der Westumgehung (L 782). Auf die Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 8.1 wird Bezug genommen.

Zentrales Planungsziel war die Neuentwicklung eines ortstypischen Wohngebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO mit i.W. ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Vorbereitet wurde zudem ein neuer Standort für eine große Seniorenwohnanlage. Gesichert wurden darüber hinaus öffentliche Grünflächen am Laibach. Für das geplante Wohngebiet mussten jedoch aufgrund der Vorbelastung der Bauflächen durch die Hauptverkehrsstraßen B 68 und L 782 im Südwesten bzw. im Nordwesten umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die vorhandene Wohnbebauung wurde hinsichtlich Erschließung und Lage bestandsorientiert überplant, die getroffenen Festsetzungen z.B. zur maximal zulässigen Firsthöhe von 7,5 m oder zur Dachneigung mit 30°-38° nahmen allerdings keine Rücksicht auf den Bestand.

▪ Teilbereich 2, Bebauungsplan Nr. 8.2 „Anschluss Tiefer Weg“:

Als zweiter Bauabschnitt „Tiefer Weg“ wurde der Bebauungsplan Nr. 8.2 mit einer Größe von etwa 5,9 ha im Februar 1999 als Satzung beschlossen, um weitere Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO zur Deckung des Wohnraumbedarfs bereitzustellen. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen und die Abrundung der Bauflächen der Kernstadt bis zu der die Ortslage deutlich begrenzenden L 782 war konsequent und folgerichtig.

Angestrebt wurde unter Beachtung der örtlichen Rahmenbedingungen und der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse in Halle eine städtebaulich geordnete Mischung mit ein- bis zweigeschossigen Bauformen. Vorgesehen wurden sowohl Bauflächen für das klassische Einfamilienhaus, als auch Reihenhäuser oder Stadthausanlagen mit variablen Grundrisstrukturen. Ziel der Stadt war insbesondere auch, ausreichende und bezahlbare Bauflächen für Familien bereitzustellen.

Die am Tiefen Weg vereinzelt vorhandene Wohnbebauung wurde bestandsorientiert einbezogen, für rückwärtige Gartenflächen wurden Baumöglichkeiten angeboten. Der Randbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 beidseits des Nadeweges wurde teilweise überplant, um u.a. die Erschließung fortzuführen. Auch in diesem Plangebiet Nr. 8.2 waren aufgrund der Vorbelastung durch die L 782 aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in der nordwestlichen Randlage erforderlich. Auf die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 8.2 wird Bezug genommen.

▪ **Teilbereich 3, Bebauung im Bereich Am Alten Hof / Meisenbrink:**

Einbezogen wird im Zuge der Planaufstellung erstmals als **Teilbereich 3** die **bestehende Bebauung im Bereich „Am Alten Hof / Meisenbrink“**, die überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren stammt und die gemäß den damaligen Planungszielen eine überdurchschnittliche städtebauliche Qualität durch homogene Baukörperformen und räumliche Entwicklung im Straßenraum besitzt. Im Zuge des einsetzenden Generationswechsels zeigt sich heute, dass hier vermehrt Umbau- oder Anbauwünsche entstehen, die künftig nicht mehr alleine im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Hinzu kommen im Zuge der erneuten Offenlage im Jahr 2013 zwei zusätzliche Baumöglichkeiten im Nordosten an der Straße Tiefer Weg. Die ca. 3.000 m² große Freifläche liegt zwischen Straßenzug und der angrenzenden Gewerbenutzung (Autohaus, Werkstatt), die übrigen Flächen werden weiterhin als gliedernde öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Planungsaufgabe ist in Teilbereich 3 die Abstimmung der grundlegenden Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches.

Das Erschließungsnetz und die neu errichtete Bebauung im Bereich Tiefer Weg sind nach den Vorgaben der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 entstanden. Allerdings konnten bis heute aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer **umfangreiche Teilflächen in diesen Plangebietern nicht als Bauland** entwickelt werden. Dieses betrifft insbesondere den Bereich zwischen Tiefer Weg und Laibach sowie den Bereich zwischen dem Altenzentrum Eggeblick und der nördlich folgenden Neubebauung am Rundweg. Diese Flächen umfassen etwa 16.700 m². In der beigefügten Übersichtskarte sind diese Flächen, die heute i.W. als Grünland genutzt werden oder brach liegen, dargestellt worden. Die dort im alten Bebauungsplan Nr. 8.1 festgesetzten Erschließungstische konnten nicht ausgebaut werden. Hinzu kommen ca. 1.300 m² Bauland direkt an der B 68, für die bisher im Bebauungsplan Nr. 8.1 kein aktiver Schallschutz festgesetzt worden ist. Im Planverfahren Nr. 8.4 ist dieses zu überprüfen und ggf. - eventuell auch als private Maßnahme des Eigentümers - zu ergänzen.

Diese **Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges** umfassen somit fast 2 ha, sind aber i.W. als Bauland festgesetzt und mit Straßen, Kanalnetz etc. erschlossen worden. Diese „Baulücken“ bzw. Freiflächen werden der Stadt Halle (Westf.) im Rahmen der Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold als potenzielles Bauland auf den städtebaulichen Entwicklungsspielraum angerechnet. Entsprechend kann die Stadt Halle (Westf.) an anderer Stelle keine weiteren Bauflächen für den Flächenbedarf in dieser Größe entwickeln.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und zum Schutz des Außenbereiches landesplanerisch und städtebaulich richtig (Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Da die Bauflächen im Plangebiet „Tiefer Weg“ jedoch seit z.T. fast 20 Jahren nicht mobilisiert werden konnten, kann die Stadtentwicklung hierauf nicht weiter Rücksicht nehmen.

Die Stadt Halle (Westf.) hat im Zuge der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** in den vergangenen Jahren diese Problematik aufgearbeitet. Im Ergebnis wurden für das Stadtgebiet insgesamt etwa 28 ha Bauland (!) ermittelt, die als Baulücken beste-

hen oder die - wie im vorliegenden Plangebiet Nr. 8.4 - durch Lückenschluss von innerörtlichen größeren Freiflächen teilweise schon seit Jahrzehnten hätten bebaut werden können. Ein Großteil der Eigentümer wurde angeschrieben und nach den weiteren Planungsvorstellungen befragt.

Vor diesem Hintergrund betreibt die Stadt Halle (Westf.) eine **aktive Baulandpolitik**, erwirbt und vermarktet z.B. künftige Bauflächen oder führt Umlegungsverfahren durch, um eine möglichst geschlossene Bebauung im Interesse der Stadtentwicklung, aber auch im Interesse der Bauherren (Abschluss der Gebietsentwicklung, Straßenausbaubau etc.) sicherzustellen.

Nach bereits erfolgter Streichung einiger nicht verfügbarer Flächen im Rahmen der o.g. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden schrittweise verbliebene **Freiflächen in alten Bebauungsplänen** überprüft. Sofern nennenswerte Flächen nicht ausgeschöpft worden sind, werden für diese Bebauungspläne Änderungsverfahren eingeleitet, in denen die nicht bebauten größeren Flächen künftig als „private Grünflächen“ oder als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.

Ziel ist hierbei ausdrücklich nicht die sofortige uneingeschränkte Rücknahme von bisher nicht ausgeschöpften Baurechten. Priorität besitzt nach wie vor die **Mobilisierung der Bauflächen** im gemeinsamen Interesse der Stadtentwicklung und der Eigentümer. Sofern dieses im Zuge der aktuellen Planverfahren jedoch nicht gelingt, wird der Rat der Stadt Halle (Westf.) in Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der bisherigen Bauflächen in Grünflächen etc. vornehmen.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben daher im Jahr 2007 beschlossen, u.a. auch die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 zu überarbeiten und unter Einbeziehung angrenzender Bauflächen einen **neuen Bebauungsplan Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“** aufzustellen. Auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird Bezug genommen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen in der Siedlungsrandlage gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu ordnen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird die städtebauliche Ordnung verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Verbunden mit der Neuaufstellung ist die Umstellung des Plangebietes Nr. 8.1 auf die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990 (BauNVO 1990) mit einigen flächensparenden Zielen wie z.B. der vereinfachten Errichtung von Wohnraum im Dachgeschoss, aber auch der Anrechnung von Nebenanlagen etc. auf die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19(4) BauNVO.

Nachdem sich nach Durchführung der ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im Jahr 2008 eine zunehmende Bereitschaft der Grundeigentümer zu einer weiteren Baulandentwicklung ergeben hat, konnte das Planverfahren nach den Beratungen im Winter 2009/2010 mit dem Planentwurf und der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB sowie mit begleitender Einleitung von Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB für die noch nicht bebauten Flächen im Bereich Tiefer Weg/Nadeweg und Am Alten Hof (Verlängerung) fortgesetzt werden (siehe auch Kapitel 8).

Über die o.g. grundlegenden städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Halle (Westf.) hinaus hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 einzelne Planinhalte überarbeitet werden sollten. Dieses betrifft insbesondere

die damals häufig genutzte sog. „II^D“-Festsetzung, nach der das zweite Vollgeschoss (nur) im Dachraum zulässig ist. Diese Festsetzung ist jedoch in der Rechtsprechung als unzulässig angesehen worden, da hierfür eine planungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage fehlt und da das Planungsziel wesentlich konkreter und verlässlicher insbesondere mit der Festsetzung von Traufhöhen erreicht werden kann. Darüber hinaus soll auch der damals ohne weitere Differenzierung überplante, z.T. voll zweigeschossige Altbestand aus den 1950er und 1960er Jahren besser berücksichtigt werden. Die Art der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan Nr. 8.1 lässt darüber hinaus nicht in allen Fällen eine rechtssichere Beurteilung von Bauvorhaben zu.

Im Grundsatz werden ansonsten die in den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 getroffenen rechtskräftigen Festsetzungen möglichst weitgehend beibehalten und übernommen, soweit diese als eindeutig und rechtssicher angesehen werden. Dieses gilt insbesondere für die zentralen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wohnbebauung als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO) und zu den i.W. als Obergrenzen festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ (Grundlage für Ausnutzbarkeit der Grundstücke und u.a. Bemessungsmaßstab für die Erschließungsbeitragsrechnung). Dieses erfolgt im Sinne der Rechtssicherheit und im Interesse der gewachsenen Nachbarschaften. Einzelne Ergänzungen oder Änderungen erfolgen, soweit dieses aus städtebaulichen Gründen geboten erscheint.

Die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 werden künftig durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 8.4 überplant. **Der neue Bebauungsplan Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“ überlagert damit die früheren Bebauungspläne.** Diese Überlagerung soll jedoch keine Aufhebung der beiden Ursprungspläne bewirken. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 8.4 ggf. als unwirksam erweisen, ist das frühere Recht nicht außer Kraft getreten, sondern „lebt wieder auf“.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird städtebaulich durch die o.g. Gliederung in drei Entwicklungsabschnitte geprägt. Die nachfolgende Übersichtskarte (Verkleinerung, Maßstab im Original 1:1.000) stellt die bisherigen Nutzungen mit Wohnhäusern, Dachformen, Gärten, Freiflächen etc. dar:

▪ Teilbereich 1, Entwicklung des Plangebietes Nr. 8.1 „Tiefer Weg / Mödsiek“:

Das Plangebiet ist ab Ende der 1980er Jahre erschlossen worden, errichtet wurde nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.1 ein Wohngebiet überwiegend mit Einfamilienhäusern mit 1 bis 2 Vollgeschossen, wobei das Obergeschoss sich im Dachraum befindet.

Nach Auswertung der Bauakten beispielhafter Gebäude liegen bei diesen Bauten die Traufhöhen um 3,5 m bis knapp 4 m (einschl. Sockelhöhe), die Firshöhen um 7,5 m, teilweise aber auch etwas höher um etwa 7,8 m über Gelände bzw. über Niveau der Erschließungsstraße. Problematisch ist, dass in den alten Bauakten die damalige Bezugnahme auf Geländehöhen teilweise nicht sicher erkennbar und nachvollziehbar ist. Die Dachneigungen liegen i.W. um 38°, im Einzelfall ist ein

asymmetrisches Dach mit nur 30° Neigung errichtet worden. Auf die entsprechenden Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 8.1 wird Bezug genommen.

Die Seniorenwohnanlage Eggeblick wurde in zentraler Lage mit 3 Vollgeschossen und einer Bauhöhe von ca. 12,5 bis 13,5 m über Straßenniveau errichtet. Büro/Verwaltung sind u.a. südlich in einem Wohn-/Bürogebäude untergebracht. Als Sondernutzung schließt die Versorgungsstation der T.W.O westlich an, auch der Wertstoffsammelplatz liegt dort verkehrsgünstig an der Straße Mödsiek.

Die ehemalige Hofstelle an der Einmündung des Tiefen Weges in die B 68 mit einem Hauptgebäude und 2 Nebengebäuden prägt mit markantem Hofeichenbestand die Randlage zur B 68 und die Gebietseinfahrt. Ein- und zweigeschossige Wohnhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren mit steilen Satteldächern bestehen noch an der Straße zum Laibachtal und am Tiefen Weg, Höhen und Dachneigung sind aber teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 8.1 lediglich auf den Bestandsschutz gesetzt worden. Satteldächer dominieren die Dachlandschaft mit roten, braunen und anthrazitfarbenen Dacheindeckungen.

Die öffentliche Grünfläche am Laibach und dessen Gehölzsaum wurden parkartig mit höherer ökologischer Wertigkeit entwickelt.

Das Wohngebiet ist durch Verkehrslärm von den Hauptverkehrsstraßen B 68 und L 782 erheblich vorbelastet. Umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen mussten getroffen werden. An der B 68 wurde eine Wallanlage errichtet, an der L 782 besteht mittlerweile für den gesamten Planbereich des Bebauungsplans Nr. 8.4 eine Schallschutzwand.

Aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer konnten unterhalb des Tiefen Weges bis zum Laibach etwa 11.000 m² Bauland bisher nicht bebaut werden, diese Flächen werden heute i.W. noch als Grünland genutzt.

▪ **Teilbereich 2, Entwicklung des Plangebietes Nr. 8.2 „Anschluss Tiefer Weg“:**

Der Bebauungsplan Nr. 8.2 entwickelte ab Ende der 1990er Jahre als zweiter Bauabschnitt das Wohngebiet „Tiefer Weg“ weiter. Hier ist eine Mischung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnbauformen entstanden, die neben dem klassischen Einfamilienhaus auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen umfasst. Die Dachneigungen der Neubauten liegen i.W. um 45°, Satteldächer dominieren auch hier mit roten, braunen und anthrazitfarbenen Dacheindeckungen.

Die im Bereich Tiefer Weg bereits vereinzelt vorhandene Wohnbebauung auch mit Mehrfamilienhäusern und mit einem kleinen Handwerksbetrieb wurde bestandsorientiert einbezogen, für rückwärtige Gartenflächen wurden Baumöglichkeiten angeboten, aber nicht ausgeschöpft. Auch in diesem Gebiet waren aufgrund der Vorbelastung durch die L 782 aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in der nordwestlichen Randlage erforderlich.

Aufgrund fehlender Bereitschaft der Eigentümer konnten zwischen der Seniorenwohnanlage und der Bebauung Rundweg etwa 5.700 m² nicht bebaut werden, die geplanten öffentlichen Grünflächen (Parkanlage/Spielplatz) konnten ebenfalls teilweise noch nicht realisiert werden. Diese Flächen werden i.W. noch als Grünland genutzt oder liegen brach.

Auf die Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 8.2 wird Bezug genommen.



Übersichtskarte Bestand, ohne Maßstab (Maßstab i.O. 1:1.000)

◀
Nord

▪ **Teilbereich 3, bestehende Bebauung im Bereich „Am Alten Hof / Meisenbrink“:**

Neben den o.g. Bebauungsplan-Gebieten wird ein dritter Bereich in den Bebauungsplan Nr. 8.4 einbezogen, der die Wohnbebauung im Bereich „Am Alten Hof / Meisenbrink“ mit Randlage am Tiefen Weg umfasst. Die Wohnhäuser sind überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren entstanden und spiegeln die typischen Bauformen dieser Zeit wider: Neben den Siedlungshäusern mit einem Vollgeschoss und Nutzung im Obergeschoss bzw. im steilen (Sattel-)Dachraum bestehen zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus mit Dachneigungen um 30° und eingeschossige Gebäude mit Walmdächern. Die homogene Siedlungsentwicklung mit relativ einheitlichen Gebäudekubaturen, Putzfassaden und i.W. anthrazitfarbenen Dacheindeckungen besitzt entsprechend überdurchschnittliche städtebauliche Qualität.

Im Zuge des langsam einsetzenden Generationswechsels können aber Um- und Anbauten dazu führen, dass diese Homogenität aufgeweicht wird. Einzelne Freiflächen bzw. große Gartenbereichen könnten noch nachverdichtet werden.

Die ca. 3.000 m² große verbliebene Freifläche im Norden zwischen der Straße Tiefer Weg und der nördlich angrenzenden Gewerbenutzung (Autohaus, Werkstatt) sowie weiter anschließenden Wohnnutzungen wird bisher noch landwirtschaftlich genutzt. Auf die gewerbliche Vorbelastung ist hier zu achten.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, werden die großflächigen Wohngebiete am nordwestlichen Ortsrand der Kernstadt Halle (Westf.) als *Allgemeiner Siedlungsbereich* dargestellt. Die Osnabrücker Straße als Bundesstraße B 68 und die Theenhauser Straße als Landesstraße L 782 sind als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr aufgenommen. Die Überplanung bzw. Neuaufstellung der bestehenden Bebauungspläne berührt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** sind die Wohnbauflächen der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 und die angrenzenden Wohngebiete weitgehend übernommen worden. Die Seniorenwohnanlage und einzelne Spielplätze sowie randliche Grünstreifen sind entsprechend als Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen dargestellt worden. Der Bebauungsplan Nr. 8.4 wird weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

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

zu berücksichtigen. Hinzuweisen ist darauf, dass der Artenschutz und die ggf. für Artenschutz Zwecke erforderlichen Maßnahmen nicht der Abwägung gemäß BauGB zugänglich sind. Auf Kapitel 4.6 und auf Teil II Umweltprüfung wird ergänzend verwiesen.

Die Ortslage liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“**¹. Die Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches Halle bis zur L 782 grenzen nicht direkt an das großflächige **Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh** (jenseits der L 782) oder an **Naturschutzgebiete**. Das Plangebiet liegt entsprechend deutlich abgesetzt von dem Höhenzug des Teutoburger Waldes mit seinen Schutzgebieten (NSG, FFH-Gebiet).

Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse (gefährdete bzw. geschützte / streng geschützte (Tier)Arten) nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind im überwiegend erschlossenen Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhanges nicht negativ betroffen oder ggf. nur in sehr geringem Maße berührt (ggf. Siedlungsbereich als ergänzendes Jagdhabitat, z.B. für Fledermäuse).

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW² sind für das Messtischblatt 3916 in den Lebensraumtypen *Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude* 14 Fledermausarten (u.a. Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus), zwei Amphibienarten (Kleiner Wasserfrosch, Kammolch), eine Reptilienart (Zauneidechse) sowie 26 Vogelarten (u.a. Habicht, Sperber, Eisvogel) aufgeführt (siehe Umweltbericht, Kapitel 3.2 und 4.2). Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Das Messtischblatt reicht weit über das Plangebiet hinaus und umfasst z.B. auch die Ortsrandlagen außerhalb der Hauptstraßeneinflüsse und die sehr wertvollen Randbereiche der im Stadtgebiet liegenden FFH-Gebiete. Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Das Plangebiet ist bereits seit 20 Jahren für Wohnzwecke intensiv erschlossen worden. Durch die Lage „innerhalb“ der Ortsumfahrung L 782 mit Dammlage werden Auswirkungen auf **Artenschutzbelange** und auf das **Landschaftsbild** durch die Bestandsüberplanung somit nicht gesehen, sofern keine wesentlichen Änderungen zu bestehenden Baurechten, Bauhöhen, zur Dachlandschaft etc. erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 8.4 soll mit seinen Planungszielen und Festsetzungen, die i.W. die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte aufgreifen und fortschreiben, zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung beitragen.

Eine besondere **Erholungsfunktion** des Plangebietes ist über die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet (Parkanlage, Spielplatz) und über die Freiflächen (tlw. Fußballspiel durch Kinder) hinaus nicht gegeben. Der jenseits der L 782 bzw. am Ortsausgang im Nordosten folgende Höhenzug des Teutoburger Waldes umgebende Landschaftsraum bieten auf Grund der strukturreichen landschaftlichen Ausstattung jedoch einen hohen Naherholungswert für Fußgänger und Radfahrer. Durch die Planung wird eine Beschränkung der Erholungsfunktion im Umfeld nicht gesehen.

¹ Landschaftsplan Halle-Steinhagen, Kreis Gütersloh, rechtskräftig seit dem 15.06.2004

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

b) Gewässerschutz

Am Südostrand des Plangebietes fließt der **Laibach**. Im Nahbereich des Baches werden keine Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß hinaus ermöglicht. Ein Überschwemmungsgebiet ist für den Laibach gesetzlich nicht festgesetzt. Mit Überschwemmungen in der Ortslage ist soweit bekannt nicht zu rechnen.

Zur Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung liegen keine besonderen Erkenntnisse vor, diese wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.3 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im südlichen, mittleren und nordöstlichen Plangebiet mittel- bis tiefgründig lehmige Sandböden (Braunerden, z.T. Podsol-Braunerden) an. Im nordwestlichen Plangebiet reichen mittelgründige tonige Lehmböden in das Plangebiet hinein (Braunerden).

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen im Plangebiet nicht zu, diese Böden sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden.

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. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren.

Die Stadt strebt mit diesem Bebauungsplan Nr. 8.4 die Mobilisierung der bisher nicht plangemäß bebauten Flächen an, die in dem insgesamt sehr gut erschlossenen Siedlungszusammenhang der Kernstadt liegen und damit flächensparend genutzt werden müssen. Insoweit trägt das Planungsziel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.4 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hat auf Antrag der Stadt Halle (Westf.) eine Luftbilddauswertung für das Plangebiet durchgeführt. Mit Schreiben vom 04.11.2008 wurde mitgeteilt, dass nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen keine Hinweise auf Bombardierung erkannt werden, so dass derzeit keine Veranlassung für weitergehende Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen besteht. Tiefbauarbeiten sollten jedoch grundsätzlich mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln sind umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt oder die Polizei zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Halle (Westf.) enthalten sind, sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Besondere Blickbeziehungen oder Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden ebenfalls nicht gesehen.

Am Nordrand des Plangebietes bzw. des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8.2 liegt ein **Fundplatz frühgeschichtlicher Brandgräber** (Bodendenkmal DKZ 3916.4). Im nördlichen Plangebiet und darüber hinaus können daher weitere Bodenfunde auftreten. Es war daher erforderlich geworden, Baugrundstücke im Plangebiet Nr. 8.2 vor Beginn der Baumaßnahmen archäologisch prospektieren zu lassen.

Nach Mitteilung des LWL-Archäologie für Westfalen im Zuge des Verfahrensschrittes gemäß § 4(1) BauGB sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, auf die Meldepflicht wird jedoch verwiesen: Durch Hinweis auf der Plankarte wird allgemein auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 8.4 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 nach den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt.

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung werden im Geltungsbereich die bisherigen Planinhalte insgesamt ersetzt, aber nicht aufgehoben. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 8.4 als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 8.1 und 8.2 wieder auf und erlangen erneut Gültigkeit.

Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Überarbeitung planungsrechtlich zwingend verbundene Umstellung der Festsetzungen im Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 8.1 auf die Baunutzungsverordnung 1990 in der aktuellen Fassung. Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche ist dagegen gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen, wodurch mehr Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen eröffnet werden.

4.1 Planungskonzept, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übergeordnetes Planungsziel ist zunächst die Mobilisierung der in den letzten 10-20 Jahren nicht ausgenutzten Baumöglichkeiten im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 (siehe Kapitel 2). Diese Bauflächen werden auf Grundlage der bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entwickelt. Sofern diese Mobilisierung nicht möglich werden sollte, sind die Freiflächen entsprechend z.B. als private Grünflächen festzusetzen, damit die Siedlungsflächenbilanz der Stadt nicht weiter mit nicht verfügbaren Flächen belastet wird.

Im Zuge dieser Überarbeitung und Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 werden die maßgeblichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soweit wie möglich beibehalten und übernommen, da die erfolgte Neubebauung sich hiernach gerichtet hat und da den Anliegern entsprechende Sicherheit bzgl. der weiteren Nachverdichtung oder Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben werden soll. Auf die Unterlagen zu den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 mit Begründung der Planinhalte wird verwiesen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 sind zudem die Planinhalte zu überarbeiten, die aus heutiger Sicht nicht mehr rechtssicher sind. Dieses betrifft insbesondere die in Kapitel 2 erläuterte sog. „II^D“-Festsetzung, die durch Festsetzung von Traufhöhen eindeutig ersetzt werden kann. Darüber hinaus wird auch der damals überplante Altbestand aus den 1950er und 1960er Jahren besser berücksichtigt und bestandsorientiert überplant. Einzelne Ergänzungen oder Änderungen erfolgen, soweit dieses aus städtebaulichen Gründen geboten erscheint.

Hinweis: Die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 umfassen unterschiedliche textliche Festsetzungen, die aus Gründen der Rechtssicherheit, des Vertrauensschutzes und der nachbarschaftlichen Abstimmung i.W. jeweils für die Teilbereiche auch übernommen werden. Daher werden im Interesse der Nachvollziehbarkeit die textlichen Festsetzungen in der Plankarte jeweils unter C.1, C.2 und C.3 getrennt für die einzelnen Teilbereiche Nr. 8.1, Nr. 8.2 und für die Bestandsüberplanung „Am Alten Hof“ gefasst (vgl. Darstellung der Teilbereiche in der Übersichtskarte in Kapitel 1 und auf der Plankarte).

a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

▪ Art der baulichen Nutzung:

In den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 wurden die Bauflächen als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten und auch für den erstmals überplanten Bereich „Am Alten Hof“ übernommen.

Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich weiterhin den Zielvorstellungen der Stadt. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden allerdings eindeutig ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten.

▪ Maß der baulichen Nutzung und Bauweise:

Die in den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 bisher getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden weitgehend übernommen. Ausgenommen ist die o.g. Neuaufnahme der Traufhöhen im Bereich Bebauungsplan Nr. 8.1, um v.a. die 1^{1/2}-geschossige Bebauung bestandsorientiert zu sichern.

Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ und GFZ** sind bisher i.W. als Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO festgesetzt worden, dieses wird mit Blick auf mögliche Doppelhäuser und auf die bisherige Rechtslage beibehalten und entsprechend auch für die Neuplanung im Bereich „Am Alten Hof“ übernommen, da jeweils auch einzelne kleinere Grundstücke und Doppelhausteilungen bestehen bzw. möglich sind.

Die **Zahl der Vollgeschosse** - zwei Vollgeschosse - wird ebenfalls entsprechend übernommen, jedoch über die konkrete Festsetzung von **Tauf- und Firsthöhen** in allen Gebieten sinngemäß gegliedert in „voll zweigeschossige“ Bereiche (Traufhöhen um 6 m) und in Bereiche mit dem zweiten Vollgeschoss ggf. im Dachraum (Traufhöhen um 3,5 bis 4,5 m je nach Altplan und Bestand). Entsprechend werden Drempe- und Sockelhöhen jeweils aus den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und 8.2 übernommen.

Allerdings variieren in den alten Bebauungsplänen die jeweiligen **Bezugshöhen**, die jedoch im Interesse der Rechtssicherheit beibehalten werden:

- Im Bebauungsplan Nr. 8.1 wurde auf die Höhe über der Erschließungsstraße abgestellt, diese wird entsprechend übernommen - ergänzt um die eindeutige Angabe des Bezugspunktes.
- Im Bebauungsplan Nr. 8.2 wurde dagegen in zunehmend hängigem Gelände der Geländeanschnitt als Bezugshöhe gewählt.
- Für die Neuplanung im Bereich „Am Alten Hof“ wird der Bezug auf die Straßenhöhe für sinnvoller gehalten und entsprechend festgesetzt.

▪ **Firstrichtung der Hauptbaukörper:**

Die im Bebauungsplan Nr. 8.1 vorgegebenen **Firstrichtungen der Hauptbaukörper** werden ebenfalls aus den o.g. Gründen übernommen. Ergänzt werden diese durch bestandsorientierte Festsetzungen im Bereich der ortsbildprägenden Hofstelle an der B 68. Im Teilbereich 3 „Am Alten Hof“ werden ebenso die vorhandene Situation und die Qualität der städtebaulichen Anordnung gesichert.

▪ **Überbaubare Grundstücksflächen:**

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wurden in den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Übernahme richtet sich im Regelfall zunächst nach den Regelungen der Ursprungspläne, Anpassungen erfolgen bei nachvollziehbaren Abweichungen der tatsächlich errichteten Bauten. Für die Neuplanung im Bereich „Am Alten Hof“ werden i.W. Anbaumöglichkeiten eröffnet, da die überwiegende Zahl der Grundstücke mit Tiefen um 25 m bis 40 m eine Hinterlandbebauung in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einschließlich der nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen nicht zulässt.

Sonderfall: Bestehendes Wohnhaus an der B 68 im Westen unterhalb der L 782

Das vereinzelt stehende Wohnhaus Osnabrücker Straße 14 an der B 68 im Westen unterhalb der Brücke der L 782 hat keinen Bezug zu den durch den Bebauungsplan Nr. 8.1 neu geplanten Wohngebieten. Im alten Bebauungsplan Nr. 8.1 war dieses Grundstück zwar als Teil des WA-Gebietes festgesetzt worden, Festsetzungen über überbaubare Flächen etc., erfolgten jedoch nicht, das Gebäude war faktisch auf den Bestandsschutz gesetzt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.4 war zunächst angedacht, eine private Schallschutzwand an der B 68 und ein nach Nordosten in das Grundstück zurückgeschobenes Baufeld für einen dann besser lärmgeschützten Neubau festzusetzen. Im Planverfahren hat Straßen.NRW jedoch festgestellt, dass das Flurstück 1328 dem Anbauverbot mit Bestandsschutz nach dem Bundesfernstraßengesetz unterliegt. Die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche ist damit erst nach Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses der A 33 im Bereich Halle möglich. Das Anbauverbot für Flurstück 1328, Osnabrücker Straße 14, gemäß Aussage von Straßen.NRW bedeutet, dass das Grundstück bis dahin nicht erschlossen ist. Daher ist es nach jetzigem Stand im Bebauungsplan Nr. 8.4 (weiterhin) auf den Bestandsschutz zu setzen, eine rückwärtige Erschließung ist nicht mehr möglich.

Die Ausweisung einer Baufläche zwecks Neuordnung auf dem Grundstück wäre eventuell nach zwischenzeitlicher Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses der A 33 im Bereich Halle möglich, die tatsächlichen Rahmenbedingungen sind jedoch aus Sicht des Bebauungsplanes Nr. 8.4 heute noch nicht abschließend absehbar (Ende der Ortsdurchfahrt, Klassifizierung etc.). Daher wird gemäß Anregung auch in der Neufassung gemäß Bebauungsplan Nr. 8.4 keine überbaubare Fläche für einen Ersatzbau festgesetzt, ebenso kein Schallschutz (siehe auch Kapitel 4.4).

Eine zeitlich bedingte Festsetzung von überbaubarer Fläche als Bauoption gemäß § 9(2) BauGB (nutzbar z.B. nach Inbetriebnahme der A 33) wurde im Interesse der Eigentümer erwogen, angesichts der noch offenen künftigen Rahmenbedingungen aber nicht vorgeschlagen. Da das Grundstück in keinem weiteren Zusammenhang mit dem Plangebiet Nr. 8.4 steht, wurde auch erwogen, den Bereich aus dem künftigen Geltungsbereich herauszunehmen und den alten Bebauungsplan hier aufzuheben. Hierdurch würde inhaltlich aber auch keine andere Beurteilung der Problematik erfolgen. Grundsätzlich ist die Stadt Halle (Westf.) bereit, zu einem späteren Zeitpunkt nach Klärung der o.g. Fragen über eine eventuelle Neuordnung nachzudenken und ggf. eine Planänderung einzuleiten.

b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW werden zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes zwecks Sicherung der Planungsziele grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Erreicht bzw. hier erhalten werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

In den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 sind Regelungen u.a. zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen oder zu Stellplatzgestaltungen aufgenommen worden. Diese werden aus den wiederholt genannten Gründen im Interesse der Gleichbehandlung und der Rechtssicherheit in ähnlicher Form weitgehend für die Teilflächen übernommen. Auf die beiden Bebauungspläne wird auch hier zur Begründung etc. verwiesen.

Für die Überplanung im Bereich „Am Alten Hof“ mit einzelnen zusätzlichen Baumöglichkeiten werden i.W. die weitergehenden Festsetzungen aus dem angrenzenden Plangebiet Nr. 8.1 zu Grunde gelegt, da sich hier Planinhalte finden, die die Stadt Halle (Westf.) auch für die Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete aus den 1950er und 1960er Jahren zu Grunde legen möchte.

Die vor diesem Hintergrund getroffenen ortsüblichen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig, ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. engerer Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld. Zu den wesentlichen Planinhalten:

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und die Dachlandschaft im Plangebiet und im Umfeld prägende **Dachform** ist das Satteldach. Diese Dachform wird je nach Gebietsausprägung mit Krüppelwalm (Plangebiet Nr. 8.2, angesichts des einheitlichen Bestandes nicht

jedoch im Bereich „Am Alten Hof“) oder ergänzt um die bestehenden Walmdächer am Nordostrand am Tiefen Weg vorgeschrieben.

- Die jeweils festgesetzte **Dachneigung** richtet sich nach den bisherigen Planfestsetzungen, berücksichtigt aber insbesondere im Planbereich Nr. 8.1 auch erstmals den Altbestand. Im Bereich 3 „Am Alten Hof“ werden die typischen steilen Dächer der Siedlungshäuser sowie die flachgeneigte Gestaltung der Dächer bei zwei Vollgeschossen beibehalten, um diesen typischen Siedlungscharakter mit seinen städtebaulichen Qualitäten und seinem relativ einheitlichen Gestaltungsbild zu erhalten. Für die ergänzende Bebauung am Tiefen Weg wird die angrenzende Bebauung als Maßstab zur Orientierung zu Grunde gelegt.
- 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. Diese Fragestellungen sind i.W. erst ab den 1990er Jahren im Zuge der immer weitergehenden Baumöglichkeiten und Bauwünsche vermehrt aufgetreten, hierauf hat der Bebauungsplan Nr. 8.2 schon teilweise reagiert. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden daher die bisherigen Beschränkungen vor allem aus dem Bebauungsplan Nr. 8.2 übernommen und sinngemäß auch auf den Bereich „Am Alten Hof“ übertragen. Dachaufbauten werden danach mit ausreichender Bandbreite zugelassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
Dachaufbauten widersprechen jedoch dem Charakter und den Proportionen der Gebäude mit geringen Dachneigungen um 30°, daher werden Dachgauben hier nicht zugelassen.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht in den Bereichen 2 und 3 des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8.2 und „Am Alten Hof“ die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen im Plangebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher 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 bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

- Bei An- und Umbauten im überplanten **Altbestand** können ggf. **Abweichungen** von den örtlichen Bauvorschriften zu der Gestaltung der Dächer zugelassen werden.
- Die Begrenzungen zu **Sockel- und Drempelhöhen** werden aus den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 entsprechend übernommen, um in dem leicht geneigten Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen (Vermeidung zu starker Höhensprünge gegenüber den Nachbarn), um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern und um die Gleichbehandlung zu erhalten. Nach Einführung der Traufhöhen ist die Bedeutung der Drempelhöhe im Plangebiet Nr. 8.1 jedoch städtebaulich-gestalterisch und planungsrechtlich geringer geworden.
- Sind **Einfriedungen** gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Aus wirtschaftlichen Gründen wurden Straßenbreiten teilweise zu Gunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Gestaltungsvorgaben sichern hier städtebauliche Qualitäten ohne starke Trennwirkungen. Die Einfriedungshöhe von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.
Im Bereich „Am Alten Hof“ sind diese Gestaltungsziele noch weitgehend erfüllt, Ziel ist die weitere Sicherung dieser Gestaltungsqualität. Nur wenige Einfriedungen entsprechen nicht diesen gestalterischen Zielen, genießen aber Bestandsschutz.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Standort für das Seniorenheim **Altenzentrum Eggeblick** wird entsprechend der Größe als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die frühere Doppelsignatur als Gemeinbedarfsanlage innerhalb des WA entfällt. Die Überplanung erfolgt bestandsorientiert und nach den bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen etc. Diese Regelungen werden weiterhin für notwendig gehalten, um im Verhältnis zu der umgebenden Einfamilienhausbebauung Bauvolumen etc. zu begrenzen und die nachbarschaftlichen Fragen eindeutig zu regeln.

4.3 Verkehr und Erschließung

Das **Erschließungskonzept** wurde auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8.1 vorbereitet und durch den Bebauungsplan Nr. 8.2 weiter entwickelt. Änderungen sind kaum möglich oder erforderlich, die Straßenparzellen werden gemäß der erfolgten Einmessung aufgenommen. Im Bereich der Verlängerung Am Alten Hof wurde der Stichweg nach den heutigen Rahmenbedingungen überprüft und überarbeitet. Die Erschließungsplanung wurde parallel zu den Entwurfsberatungen eingeleitet.

Die **Einmündung der Haupteerschließung Mödsiek** auf die B 68 bleibt hinter dem zunächst geplanten umfangreichen Ausbau gemäß Bebauungsplan Nr. 8.1 zurück. Auch hier werden die vorhandene Parzellierung und der tatsächliche Ausbau übernommen, Sichtdreiecke werden ebenfalls dargestellt. Der zweite leistungsfähige Anschluss des Gesamtgebietes an das städtische Erschließungsnetz erfolgt im Nordosten an die Werther Straße.

Der Kreis Gütersloh, Abt. Straßenverkehr, hat im Planverfahren eine **zusätzliche Aufnahme und Erweiterung von Sichtdreiecken** gefordert, da der Bereich als Tempo 30-Zone und teilweise als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist. Da hier die Vorfahrtregel "rechts vor links" gilt, sind die Sichtdreiecke aus Gründen der Verkehrssicherheit - insbesondere auch für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer - entsprechend den Vorgaben angepasst worden.

Im Planverfahren wurde von Anliegern Kritik an der bereits im alten Bebauungsplan Nr. 8.1 festgesetzten Parzellenbreite von 10 m der **Stichstraße Im Winkel** vorgetragen. Die Breite sei aus erschließungstechnischen Gründen nicht erforderlich und würde zu überhöhten Kosten für die Anlieger führen.

Diese Frage ist in den Beratungen intensiv erörtert worden. Im Ergebnis sollen die bisherige Parzellierung und das Plankonzept beibehalten werden. Der Bebauungsplan Nr. 8.1 aus dem Jahr 1988 hat diese 10 m breite Ausbauplanung vorgesehen, da im Anschluss ein Fuß-/Radweg zu dem attraktiven Grünzug am Laibach führt. Diese Wegeverbindung zwischen den Wohngebieten und dem Altenzentrum Eggeblick in Richtung Laibachtal sollte nicht auf die minimale Verkehrsfunktion begrenzt werden, sondern attraktiv und sicher ggf. mit einem begleitenden Fußweg und mit einem Grünstreifen gestaltet werden können. Dieses Gestaltungsziel soll weiterhin beibehalten werden. Gemäß Beratungsergebnis wurde aber die bindende Baumfestsetzung aus dem Altplan zu Gunsten einer flexibleren Ausbauplanung zurückgenommen. Hierbei ist auch darauf zu verweisen, dass nicht die gesamte Fläche als Straße ausgebaut werden soll, sondern dass neben einem begleitenden Grünstreifen, Bäumen und einzelnen Stellplätzen auch eine offene Regenwasserrückhaltung möglich sein soll. Hierfür fehlen bei Neuplanungen immer wieder Grundstücksflächen, im überplanten bzw. schon als Straßengrundstück festgesetzten „Altbestand“ soll die Fläche daher beibehalten werden.

Private Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken bereitzustellen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert in den Teilbereichen 2 (ehem. Bebauungsplan Nr. 8.2) und 3 „Am Alten Hof“ die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird nach den bisherigen Planungszielen weiter verfolgt. Die bestehenden und geplanten **Fuß-/Radwegen** werden weiterhin angestrebt und gesichert.

4.4 Immissionsschutz

a) Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr

Auf das Plangebiet wirken erhebliche Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf den stark befahrenen überörtlichen Hauptstraßen Osnabrücker Straße (B 68) im Südwesten und Theenhauser Straße (L 782) im Nordwesten in Dammlage ein. Diese Vorbelastungen sind in den Bebauungsplan-Verfahren Nr. 8.1 und 8.2 geprüft und durch Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt worden (siehe dort).

Im Ergebnis wurden insbesondere umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen durch eine Wallanlage an der B 68 und durch eine Schallschutzwand im gesamten Verlauf der L 782 entlang des Plangebietes errichtet. Diese aktiven Schallschutzmaßnahmen schützen die Baugrundstücke im gesamten vorliegenden Plangebiet und dienen vorrangig dem Lärmschutz außerhalb der Gebäude (Terrassen, Gartenbereiche). Darüber hinaus wurden passive Schallschutzmaßnahmen (Fenster der Schallschutzklasse II etc.) für das gesamte Bebauungsplan-Gebiet Nr. 8.1 und für den nordwestlichen Randstreifen des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 8.2 festgesetzt. Diese Planinhalte werden insgesamt übernommen, die unter Berücksichtigung der Schallschutzanlagen noch verbleibende Vorbelastung wurde wie bisher zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB gekennzeichnet.

Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten hat die Stadt die Frage nochmals rechtlich prüfen lassen, wie die folgende textliche Aussage im alten Bebauungsplan Nr. 8.1 zu bewerten ist:

"Anordnung eines Lärmschutzwalls an der B 68 und einer Lärmschutzwand an der L 782 gemäß Plankarte. Diese aktiven LS-Maßnahmen dienen vorrangig dem Lärmschutz außerhalb der Gebäude (Terrassen, Gartenbereiche)."

Diese Planinhalte haben auch eine Rolle im Zuge der Entscheidung des OVG Münster über die Abrechnung der Schallschutzmaßnahmen im Jahr 2009 gespielt. In der Entscheidung vom 18.12.2009 hat das OVG festgestellt, dass diese Textpassage keine Festsetzung im Sinne des § 9(1) BauGB darstellt, sondern dass es sich hierbei um einen *Hinweis* als Bestandteil der Planbegründung handelt. Nach Erörterung mit dem begleitenden Fachanwalt wird es aus heutiger Sicht für sinnvoll gehalten, diese Textpassage zur Verdeutlichung und Auslegung des Bebauungsplans auch für die beiden weiteren Teilgebiete des aktuellen Gesamt-Bebauungsplans Nr. 8.4 aufzunehmen, um auch insofern eine Gleichbehandlung in der weiteren möglichen Beurteilung und rechtlichen Prüfung zu sichern. Auf Kapitel 8 wird verwiesen.

Die **im Bebauungsplan Nr. 8.4 angestrebte Mobilisierung der noch nicht bebauten größeren Freiflächen betrifft** Bereiche, die nicht in erster Reihe an den Hauptverkehrswegen, sondern rückwärtig innerhalb des Siedlungsbereiches liegen:

- Der **Nachverdichtungsbereich Tiefer Weg / Nadeweg** (Teilfläche WA4) liegt im 1. OG gemäß Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8.2 (siehe dort) tags im Bereich unter 55 dB(A) und nachts überwiegend unter 45 dB(A). Im Ergebnis können aufgrund der Lärmschutzwand hier die im Städtebau zunächst zu erörternden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts eingehalten werden, bzw. diese werden nur im Norden der Restbaufläche erreicht und geringfügig überschritten.
- Gemäß Schallgutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 8.1/8.2 und zum Bau der Lärmschutzmaßnahmen an der L 782 (siehe dort) liegen die Werte im Bereich Zum Laibachtal im 1. OG tags im Bereich um 55 dB(A) und nachts um 45 dB(A) und Richtung B 68 zunehmend höher. **Die Nachverdichtungsbereiche Tiefer Weg / Im Winkel und Am Alten Hof** sind von Südwesten nach Nordosten zunehmend schallgeschützter bzw. aufgrund zunehmender Distanz zu den Verkehrswegen deutlich ruhiger (Teilflächen WA1 und WA2). Hier werden die o.g. schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls eingehalten.

Festzuhalten ist somit, dass die bestehenden Bauflächen nach den Plankonzepten der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 gegen Verkehrslärm aktiv abgeschirmt sind und ergänzend teilweise durch passive Schallschutzanforderungen allgemein geschützt werden. Die Flächen, die nunmehr im Sinne der damaligen Plankonzepte endlich mobilisiert werden sollen, sind nach den o.g. Grundlagen ausreichend schallgeschützt, so dass die Planungen weiterhin sehr gut umgesetzt werden können.

Problematisch sind dagegen die **Hofstelle an der Einmündung Mödsiek / B 68** und die auf diesem Hofgrundstück im alten Bebauungsplan Nr. 8.1 zusätzlich festgesetzten zwei Baugrundstücke zwischen B 68 und der Erschließungsstraße Zum Laibachtal. Hier sind im alten Bebauungsplan keine weiteren Schutzmaßnahmen über den passiven Mindestschutz nach Schallschutzklasse II aufgenommen worden. Daher hat die Stadt Halle (Westf.) geprüft, ob diese Baumöglichkeiten entfallen sollen oder ob durch eine weitergehende Abwägung und ggf. ergänzende Maßnahmen eine spätere Bebaubarkeit zu vertreten ist.

Für den Kfz-Verkehr ist dabei neben dem Ist-Zustand auf den bestehenden Straßen insbesondere auch der inzwischen absehbare Planungsfall zu betrachten, wenn der Lückenschluss der A 33 erfolgt und die A 33 insgesamt unter Verkehr genommen ist. Nach dem vorliegenden Planfeststellungsbeschluss und Ende 2012 offiziell erfolgten Baubeginn geht die Stadt davon aus, dass der Lückenschluss nunmehr so schnell wie möglich erfolgt, um die Bürgerschaft v.a. in der Haller Innenstadt endlich zu entlasten.

Nach den bisherigen Schallgutachten liegen die Belastungszahlen auf der B 68 in Höhe des Plangebietes für den DTV 2010 bei 17.500 Kfz (Lkw-Anteil tags 12,0 %, nachts 15,0 %). Nach den aktuellen Unterlagen von Straßen.NRW im Rahmen der Planfeststellung zur A 33 (Deckblattverfahren Februar 2010) führt der Durchbau der A 33 gemäß Prognose 2025 zu einer massiven Entlastung auf der abzustufenden B 68 in Höhe des Plangebietes und zu einem DTV von hier nur noch etwa 7.000 Kfz (Schwerlastverkehr größer 3,5 t: 350 Lkw).

Diese künftige Belastung wird als Zielhorizont der Abwägung zu Grunde gelegt. Die prognostizierten Schallpegel bei freier Schallausbreitung überschreiten auf dem Baugrundstück aber noch die idealtypischen Orientierungswerte nach DIN 18005. Der Schallgutachter hat auf dieser Basis als Grundlage für den passiven Schallschutz **Lärmpegelbereiche** ermittelt, in denen zum Schutz vor Verkehrslärm von der B 68 bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) gemäß Festsetzung vorzunehmen. Danach ist ein gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich (siehe Anlage, Akus GmbH, Lärmpegelbereiche, Berechnung vom 18.03.2010).

Darüber hinaus kann der Eigentümer weitere Maßnahmen auf seinem relativ großen Grundstück ergreifen. Intensiv genutzte Freiflächen, Balkone und Loggien sollten und können auf straßenabgewandten Gebäudeseiten oder seitlich angeordnet werden. Elemente der Gartengestaltung wie Gabionen oder Wandkonstruktionen können zusätzlich schallabschirmend eingesetzt werden („architektonischer Selbstschutz“).

Die Vorgehensweise wird im Sinne der Verhältnismäßigkeit als sinnvoll und angemessen angesehen. Die Stadt geht davon aus, dass die Belange des Verkehrslärmschutzes hierdurch in angemessener Weise berücksichtigt werden können. Eine Aufhebung der bisherigen Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 8.1 wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hierzu als nicht verhältnismäßig bewertet.

Für den in Kapitel 4.1.a genannten **Sonderfall des einzelnen Wohnhauses Osna-brücker Straße 14** an der B 68 im Westen ist zur Information mitgerechnet worden, welche Lärmpegelbereiche sich ergeben werden. Überbaubare Flächen werden hier nicht festgesetzt, es handelt sich um ein Bestandsgebäude, der Schallschutzkonflikt wird nicht durch die Bauleitplanung hervorgerufen.

b) WA*8, gewerbliche Immissionen und Landwirtschaft

Im Nordosten wird im Zuge der erneuten Offenlage im Februar/März 2013 auf Antrag der Eigentümerin ergänzend die gekennzeichnete **Teilfläche WA*8 mit zwei Baumöglichkeiten an der Straße Tiefer Weg** aufgenommen. Dieser Randbereich des Plangebiets ist durch Gewerbelärm ausgehend von der im Norden anschließenden **Kfz-Werkstatt** vorbelastet.

Die schalltechnische Prüfung (siehe dort⁵) des Standortes im Zuge der früheren Planung von Wohnbauflächen oberhalb der Werkstatt hat für das im Plangebiet Nr. 8.4 liegende Flurstück 628 ergeben, dass der nördliche Streifen mit mehr als Mischgebiets-typischen Werten oberhalb von 60 dB(A) tags belastet ist. Ein Streifen von knapp 20 m Breite halbkreisartig um die Hauptemissionspunkte im Bereich der Werkstatt ist Mischgebiets-typisch mit Werten zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) tags belastet. Nur der unmittelbar Randbereich am Tiefen Weg sowie Richtung Werther Straße ist mit weniger als 55 dB(A) belastet (= Einhaltung der Werte für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt zur DIN 18005 und TA Lärm). Nachts liegen hier keine Gewerbeemissionen vor.

Auf Antrag der Eigentümerin hat die Stadt die Fragestellung nochmals geprüft. Im Ergebnis werden die o.g. zwei Baumöglichkeiten als Kompromiss zwischen den zu beachtenden unterschiedlichen privaten und öffentlichen Interessen und Belangen aufgenommen. Die Bauflächen liegen überwiegend in dem Mischgebiets-typisch mit Werten zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) tags belasteten Bereich, nur der südliche Randbereich ist wohngebietstypisch weniger belastet. Bei diesen Immissionswerten im Rahmen von Mischgebieten sind jedoch ebenfalls gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben. Hier können die künftigen Bewohner jedoch keine idealtypischen Werte wie in einem WA einfordern, **hierauf und auf die Vorbelastung wird auch in der Plankarte explizit verwiesen**. Eine zusätzliche Sicherung durch Information der Bauherren und durch Baulast wurde mit dem Rechtsvertreter der Eigentümerin vereinbart. Somit wird das Abwägungsergebnis für vertretbar gehalten.

Ggf. relevante **sonstige gewerbliche Nutzungen** existieren im näheren Umfeld nicht, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die **Landwirtschaft** mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen bekannt.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräusch-Belastung auf der Fläche ehemals Bollweg, Akus GmbH, Bielefeld, 14.03.2001

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die im Zuge der Gebietserschließung bereits ausgebauten Versorgungsnetze. Die zentrale Versorgungsstation der Technischen Werke Osning (T.W.O.) ist in den Bebauungsplan Nr. 8.4 übernommen worden.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird von der T.W.O. GmbH sichergestellt.
Für das Baugebiet sind **Mindestlöschwassermengen** gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff darf von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände weiter als ca. 100 m entfernt sein, der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten. Weitere Hinweise sind dem **Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“** zu entnehmen⁶.
- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach frühzeitiger Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese ebenso wie Brauchwasserbrunnen dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen.
- Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über das im Zuge der Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 8.1 und 8.2 ausgebaute Kanalnetz in der Ortslage Halle.
- Zur Situation am **Laibach** und zur Weiterentwicklung der Bebauung dort wird auf Kapitel 4.6 verwiesen (Stichwort Gewässerschutz).

b) Wasserwirtschaft - Regenwasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach dem in den 1990er Jahren eingeführten **§ 51a Landeswassergesetz** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Im Plangebiet sind vor diesem Hintergrund die drei unterschiedlichen Teilbereiche zu beachten:

Bereich 1: Die Entwässerung erfolgt ganz überwiegend im Trennsystem. Auf einem Großteil der Neubaugrundstücke wird anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser weitgehend versickert. Im Bebauungsplan Nr. 8.1 aus dem Jahr 1988 sind nach der damaligen Rechtslage hierzu noch keine Regelungen erfolgt, dieses soll bei der Bestandsüberplanung so beibehalten werden.

Bereich 2: Im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 8.2 erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Im Verfahren in den 1990er Jahren wurde geprüft, in welchen Bereichen eine Versickerung möglich ist. Im Ergebnis wurde eine Versickerungsvorschrift für die Teilfläche A im Westen angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 8.1 und für die Teilfläche B im Osten getroffen, die im Bebauungsplan Nr. 8.4 übernommen wird (siehe Übersichtskarte unter

⁶ Fundstelle: www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf.

D.9). Zu den Versickerungs- und Regenrückhaltemaßnahmen wird auf den geotechnischen Bericht (Ing.Büro Urbanski, Januar 1996) und auf die Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 8.2 verwiesen.

Im mittleren Bereich C ist jedoch keine ausreichende Versickerung möglich, daher wird dort eine Rückhaltung auf den Grundstücken und eine gedrosselte Ableitung in das öffentliche Netz vorgegeben.

Bereich 3: Im Bereich „Am Alten Hof“ sind die wesentlichen Baumaßnahmen bereits in den 1950er und 1960er Jahren durchgeführt worden. Das Gebiet ist erschlossen, weitgehend bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden worden. Hier erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Nach dem o.g. geotechnischen Bericht ist davon auszugehen, dass sich der Bereich C, in dem nicht ausreichend versickert werden kann, in diesen Teilbereich 3 hineinzieht. Über Anbauten hinaus sind im Bestand nur wenige Nachverdichtungen möglich. Ausgenommen ist der westliche Abschnitt mit der neu geplanten Verlängerung der Stichstraße Am Alten Hof. Die Kanaltrassen liegen teilweise auf den rückwärtigen privaten Grundstücken und sind i.W. zu sichern. Im westlichen Abschnitt mit der geplanten Verlängerung der Stichstraße Am Alten Hof wird eine Verlegung der bisher quer durch die Neubauflächen verlaufenden Kanaltrasse im Zuge der derzeit vorbereiteten Erschließungsplanung angestrebt, die Entwässerung erfolgt künftig im Trennsystem. Geprüft wird auch, ob in der Verlängerung Am Alten Hof eine Durchleitung nach Südwesten in Richtung der öffentlichen Grünfläche und zum Laibach zwecks Rückhaltung und gedrosselter Einleitung erfolgen kann.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Private Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen), deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. zur Toilettenspülung), sind dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen und darüber hinaus gemäß § 7 der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung vom 09.11.1999 bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung

Das Plangebiet ist auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 erschlossen worden, auf die planerische Konzeption mit öffentlichen Grünflächen als Park- und Spielplatzflächen sowie mit umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen wird verwiesen. Diese Planinhalte werden im Bebauungsplan Nr. 8.4 entsprechend übernommen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz und Gewässerschutz

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsraumes der Stadt Halle und wird von bestehenden Wohngebieten sowie von der B 68 und von der L 782 vollständig umschlossen. Als wertvollere Bereich ist der Verlauf des **Laibachs mit begleitendem Gehölzzug** im Südosten zu berücksichtigen. Nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 8.1 konnte der südwestlichste Neubau im Bereich Verlängerung Am Alten Hof auf bis zu 6 m an den Laibach (Parzellengrenze) heranrücken. Die Neubauten entlang des Laibachs werden nunmehr im Interesse eines verbesserten Gewässerschutzes so geplant, dass die Baugrenze dort mindestens 11 m Abstand zur Parzellengrenze einhält. Der weitere Randstreifen mit der eingemessenen Böschung liegt in den öffentlichen Grünflächen. Im Bereich des östlich gelegenen Bestands Am Alten Hof wird lediglich für 2 Bestandsgebäude ein Anbau ggf. bis auf 8 m an die Parzellengrenze heran ermöglicht.

Die Stadt Halle (Westf.) hat in den letzten Jahren umfangreiche Maßnahmen ergriffen, um das Laibach-Tälchen aufzuwerten. Das Gewässer wurde naturnah entwickelt, der begleitende Grünzug wurde neu gestaltet. Diese Maßnahmen haben eine erhebliche ökologische Aufwertung und einen attraktiven Grünzug mit Spiel-/Aufenthaltsflächen und Fußwegen für alle Altersgruppen im Quartier geschaffen.

Im Plangebiet Nr. 8.4 wird daher entlang des Laibachs in Höhe der neu geplanten Bebauung in Verlängerung des Stichweges Am alten Hof aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen ein **Uferrandstreifen im Bereich der Böschungen** als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieses betrifft nach der naturnahen Umlegung des Laibachs im oberen Abschnitt die steilen, bis zu rund 3,5 m hohen Böschungsbereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke in Höhe des Spielplatzes am Laibach (Flurstücke 266, 267, 776 und 1251 tlw.), die in das Umlegungsverfahren „Am alten Hof“ einbezogen worden sind. Auf die umfangreichen Erörterungen und Beschlussfassungen in den Fachausschüssen im Zuge des naturnahen Ausbaus des Laibachs zwischen Werther Straße und Spielplatz wird verwiesen.

In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange ist der Eingriff in die privaten Grundstücke vertretbar. Diese werden durch den Bebauungsplan Nr. 8.4 neu erschlossen und zugeschnitten, eine bisher nicht mögliche Erschließung wird im Interesse aller Beteiligten durch das Umlegungsverfahren gemäß § 45ff BauGB vorbereitet. Die neuen Grundstücke im Bereich der Flurstücke 266, 267 und 1251 tlw. sind bisher 30-40 m tief, so dass auf den Randstreifen verzichtet werden kann. Flurstück 776 ist dagegen nach Abzug der Böschung nur 20-24 m tief, so dass hier als Kompensation eine Erweiterung nach Osten bzw. die entsprechende Verschiebung der neuen Grundstücksgrenzen im Anschluss im Osten vorgeschlagen wird.

Im oberen Abschnitt des Laibachs im Nordwesten des Bebauungsplangebietes Nr. 8.4 wird auf **Flurstück 99/2 im Bereich der Einmündung Tiefer Weg in die Werther Straße** eine langfristige Öffnung der Laibach-Verrohrung angestrebt. Auf diesem Flurstück 99/2 wird im Randbereich entlang der Werther Straße ein Streifen mit einer mittleren Breite um 10 m aus dem privaten Bauland herausgenommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dem Privatgrundstück bestehen nordwestlich des Altbaus noch große Freiflächen, der östliche Randstreifen (tlw. mit Fichten bestanden) besitzt in der Gartennutzung/-gestaltung keine besondere Funktion oder Bedeutung. Somit wird hier keine unbillige Härte gesehen. Die Baugrenze im Südosten des Altbaus wird i.W. auf den Bestand begrenzt, um die spätere Nutzung nicht zu gefährden.

Für dieses langfristige Ziel bietet sich auch die Einbeziehung des östlichen Teils des **Flurstücks 628** an. Hier wird mit Ausweisung von zwei Baumöglichkeiten am Tiefen Weg sowie mit der Festsetzung der Grünflächen für den Bauchlauf (auch als Abgrenzung zur Werther Straße) und der Festsetzung des gliedernden Grünstreifens zur Kfz-Werkstatt ein Kompromiss zwischen den berührten unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belangen aufgenommen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit **Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten** sind im Plangebiet selber nicht bekannt (siehe Kapitel 3.2 und Umweltbericht). Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden, nähere Untersuchungen werden auf Grund der Rahmenbedingungen und des Planungsziels der behutsamen Nachverdichtung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet ist bereits seit 20 Jahren für Wohnzwecke erschlossen worden und wird i.W. entsprechend intensiv genutzt. Auf Grund der in den letzten Jahren im Umfeld erfolgten umfangreichen Nachverdichtung und Bebauung sind die innerörtlichen restlichen Freiflächen deutlich reduziert worden. Somit ist allgemein davon auszugehen, dass früher im Umfeld vorkommende, ggf. planungsrelevante Arten in der früheren Ortsrandlage und im Bereich der Landwirtschaft in den Außenbereich jenseits der Umgehungsstraße verdrängt worden sind, zumal das Baugebiet aus Sicht des Stadtgebiets „innerhalb“ der Dammlage der Ortsumfahrung L 782 liegt. Im Gebiet sind insbesondere die im kleinstädtischen Siedlungsbereich und in Ortsrandlagen verbreiteten Tierarten zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld bleibt erhalten. Es werden keine nicht ersetzbaren Biotope zerstört. Erhebliche Auswirkungen der Überplanung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von örtlichen Populationen im Sinne einer Verschlechterung ihres jeweiligen Erhaltungszustandes und von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Zudem wird der angrenzende Laibach besser als bisher gesichert.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die **Artenschutzbelange auch im Zuge der Freiflächennutzung und bei Bauvorhaben** zu beachten sind. Werden Gehölzstrukturen beschnitten oder entfernt, ist § 64 (1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Danach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 01.03.-30.09. eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche, Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Bei Gebäudeabbrissen ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, ggf. ist eine fachkundige Begleitung erforderlich. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht betroffen.

Eine langfristig abschließende Aussage kann hierzu im vorliegenden Bebauungsplanverfahren allerdings nicht getroffen werden, da auf Ebene der Bauleitplanung nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzungsausübung oder Folgen längerer Leerstände o.ä. vorherzusehen sind. Somit wird eine pauschale Enthftung für Schäden nach dem Umweltschadengesetz im Sinne des § 19(1) Satz 2 BNatSchG langfristig nicht gesehen.

c) Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Problematik der nicht ausgenutzten Baurechte wird eine Mobilisierung der Flächen grundsätzlich für sinnvoll und für geboten im Interesse der in Kapitel 2 genannten übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden oder neu anzulegenden Garten- und Grünflächen.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Flächen können ggf. Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst oder zurückgenommen werden. Nach § 1a(3) Satz 5 BauGB wird ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Planverfahren Nr. 8.4 werden in den Teilbereichen 1 und 2 die bisherigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 8.1 und 8.2 übernommen und sinngemäß fortgeschrieben. Hierdurch kommt es nicht zu zusätzlich möglichen Bauvorhaben, zusätzlichen Versiegelungen etc. Durch die Umstellung der Rechtsgrundlage des Planbereiches Nr. 8.1 auf die BauNVO 1990 mit Anrechnung von Nebenanlagen etc. gemäß § 19(4) BauGB wird hier zudem die schrittweise zunehmende Gesamtversiegelung allgemein begrenzt. Teilbereich 3 wird wie erläutert bestandsorientiert überplant, über die bestehenden Baurechte im Rahmen des § 34 BauGB hinaus werden keine wesentlichen zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen. Neu kommt im Zuge des Planverfahrens im Winter 2012/2013 die o.g. Teilfläche WA*8 an der Straße Tiefer Weg mit ca. 1.300 m² Fläche und zwei Baumöglichkeiten hinzu. Aufgrund der Festsetzung der umgebenden Flächen als öffentliche Grünflächen mit Aufwertungspotenzial wird hier jedoch keine zusätzliche Eingriffswirkung, die eine weitergehende Prüfung erfordert, gesehen.

In der summarischen Gesamtbetrachtung ergibt sich somit, dass der Bebauungsplan Nr. 8.4 nicht zu neuen und zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen wird. Eine detaillierte Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren NRW wird daher nicht erforderlich. Hier wären im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB ohnehin jeweils (nur) die alten Bebauungsplan-Fassungen bzw. die Ausgangslage gemäß § 34 BauGB und der neue Bebauungsplan Nr. 8.4 mit im Ergebnis jeweils sehr ähnlichen Baurechten zu vergleichen.

5. Umweltprüfung

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im ersten Verfahrensschritt gemäß § 4(1) BauGB wurden die Fachbehörden gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Zusätzliche Anregungen und Hinweise sind hierbei jedoch nicht eingegangen. Auf dieser Basis wurde dann im weiteren Verfahren nach Klärung der möglichen Baulandmobilisierung der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet. Auch im Zuge der Entwurfs offenlage und der erneuten Offenlage haben sich insofern keine weitergehenden Fragestellungen ergeben. Der **Umweltbericht** wird als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Die Auswirkungen der weiteren Bebauung - nach dem Plankonzept der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne - sind auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Wie im Umweltbericht für die Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben im Vergleich zur bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Umweltbeeinträchtigungen.

Die Umweltprüfung zeigt zusammenfassend, dass ein Verzicht auf die Bebauung der i.W. bereits mit der äußeren Erschließung versehenen Restflächen aus Umweltsicht nicht erforderlich ist. Nach vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Dagegen sind die plangemäße Bebauung der erschlossenen Flächen und die Nachverdichtung sinnvoll, um den Flächenbedarf im Siedlungsrandbereich möglichst zu mindern.

6. Bodenordnung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist nach den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 in den 1980er und 1990er Jahren erschlossen und bebaut worden. Die bisher noch nicht als Bauland entwickelten Flächen umfassen jedoch noch die erhebliche Größenordnung von fast 1,7 ha.

Zentrales Planungsziel ist die Mobilisierung der bisher noch nicht bebauten Freiflächen in den Plangebietes Nr. 8.1 und Nr. 8.2. Nachdem in den letzten Jahren eine Mobilisierung der Reserveflächen an unterschiedlichen Eigentümerinteressen und an fehlender Bereitschaft der Eigentümer zur Baulandbereitstellung gescheitert war, sind für die noch nicht bebauten Flächen im Bereich Tiefer Weg/Nadeweg und Am Alten Hof (Verlängerung) jeweils **Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB** eingeleitet worden (siehe auch Kapitel 8).

7. Flächenbilanz

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Planung*
Teilbereich 1, ehem. Bebauungsplan Nr. 8.1, Summe ca.	5,72 ha	
- Baugebiete WA1, WA2	3,89 ha	0,99 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf	0,84 ha	-
Teilbereich 2, ehem. Bebauungsplan Nr. 8.2, Summe ca.	3,82 ha	
- Baugebiete WA3, WA4 und WA5	3,24 ha	0,58 ha
Teilbereich 3 „Am Alten Hof“, Summe ca.	2,86 ha	
- Baugebiete WA6, WA7, WA8	2,67 ha	0,19
Öffentliche Verkehrsflächen	2,73 ha	
- Böschung der L 782	0,59 ha	-
- Straßen, Planstraßen	1,89 ha	0,11 ha
- Fuß-/Radwege	0,12 ha	0,02 ha
Öffentliche Grünflächen und Parkanlagen	2,26 ha	
Fläche für Versorgungsanlagen, Regenrückhaltung	0,18 ha	
Wasserfläche (Laibach)	0,06 ha	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	17,63 ha	

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat im Juni 2007 **gemäß § 2(1) BauGB** beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 zusammenzufassen und unter Einbeziehung angrenzender Bauflächen einen neuen Bebauungsplan Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“ aufzustellen (siehe Vorlage DS-Nr. 00460/2007). Ziele des Bebauungsplanes Nr. 8.4 sind insbesondere die Mobilisierung der bisher nicht plangemäß genutzten Baulandreserven im Siedlungsbereich, die zusammenfassende Aufnahme dieses großen Siedlungsgebietes entlang der L 782 in einem Bebauungsplan und die hiermit verbundene Überarbeitung von einzelnen Festsetzungen insbesondere im alten Bebauungsplan Nr. 8.1, die planungsrechtlich unzulässig sind.

Bezug genommen wird auf die bisherigen Beratungen über dieses Planverfahren. Am 27.05.2008 (siehe Vorlage DS-Nr. 00643/2008) hat der Fachausschuss beschlossen, die bis heute noch nicht zielgemäß genutzten Baulandreserven zunächst im Vorentwurf für die ersten Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB als private Grünflächen festzusetzen und den Anliegern klar zu signalisieren, dass nunmehr konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der Planungsziele erwartet werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.4 hat im August/September 2008 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen.

Vorgetragen wurden insbesondere von betroffenen Grundstückseigentümern umfangreiche Wünsche bezüglich der sich nunmehr konkretisierenden Bebauung der bisher nicht bebauten Grundstücke. Die Fachbehörden haben überwiegend nur ergänzende Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Straßen.NRW hat allerdings ausdrücklich gebeten, auf eine Baumöglichkeit im Westen an der B 68 vor Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses zur A 33 und dessen Umsetzung zu verzichten und die Bindungen für den Erhalt der Gehölze auf der Böschung der Umgehungsstraße ersatzlos zu streichen. Die Gehölze sollen zwar erhalten werden, der Erhalt muss aber grundsätzlich eventuellen straßentechnischen Anforderungen untergeordnet sein.

Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 02.02.2010 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 17.02.2010 (Rat) beraten. Nachdem zwischenzeitlich entsprechende Aussagen und Maßnahmen getroffen worden sind, wurde vorgeschlagen, im Planentwurf für das weitere Verfahren gemäß § 3(2) BauGB die Bauflächen entsprechend zu überplanen und eine Baulandumlegung einzuleiten, um die Reserveflächen und Baulücken erschließen zu können. Zur zwischenzeitlichen Bewertung der ersten Verfahrensergebnisse wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zu den o.g. Beratungen zum Offenlagebeschluss (DS-Nr. 00086/2010).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.4 hat mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im April/Mai 2010 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Vorgetragen wurden erneut Wünsche von betroffenen Grundstückseigentümern bezüglich der Reduzierung der Straßenbreite der Planstraße Im Winkel sowie bezüglich der Bebauung im Umfeld der Stichstraße Am alten Hof. Von Fachbehörden etc. sind keine ggf. abwägungsrelevanten Anregungen oder Hinweise mehr eingegangen.

Die eingegangenen Anregungen sind in den Sitzungen am 29.06.2010 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 07.07.2010 (Rat) beraten worden, auf die Vorlage DS-Nr. 00172/2010 wird Bezug genommen. Insbesondere wurde beschlossen, Baugrenzen, Erschließung und Grünstreifen im Bereich zwischen der geplanten Verlängerung der Straße Am Alten Hof und dem Laibach nochmals zu überarbeiten. Außerdem wurden die Beratungsergebnisse in den politischen Gremien über die naturnahe Aufwertung des Laibachs aufgegriffen, Teilabschnitte der Böschungsbereiche werden nunmehr zwecks langfristiger Sicherung erstmals als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die zweite Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB für diese Änderungspunkte sollte gemäß Beschlusslage im Herbst 2010 durchgeführt werden. Dieser Verfahrensschritt war jedoch vorerst noch nicht eingeleitet worden, da sich zwischenzeitlich im Zuge der Umlegungsverfahren für die beiden Bereiche „Tiefer Weg/Nadeweg“ und „Am alten Hof“ abweichende bzw. weitergehende Überlegungen und Wünsche der Betroffenen ergeben haben. Diese wurden zunächst in den Sitzungen am 08.03.2011 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 06.04.2011 (Rat) erneut beraten, eine erneute Beschlussfassung zur Offenlage erfolgte (DS-Nr. 00317/2011).

Der Bebauungsplan Nr. 8.4 wird insbesondere zur Mobilisierung der noch nicht erschlossenen Restflächen aufgestellt. Die Umlegungsverfahren werden zur Lösung

der bisher nicht überbrückbaren Einzelinteressen und Konflikte durchgeführt. Somit wurden die aus den Umlegungsverfahren erkennbaren Interessenlagen teilweise aufgegriffen und in den Bebauungsplan-Entwurf im Frühjahr 2011 wie folgt aufgenommen:

1. Änderung gemäß Zwischenergebnis im Umlegungsverfahren „Tiefer Weg/ Nadeweg“:

Im Zuge der Gespräche mit den beteiligten Eigentümern hat sich gezeigt, dass nach wie vor Konflikte im Umlegungsgebiet bestehen. Neben einzelnen nicht durch die Bauleitplanung beeinflussbaren Aspekten ist deutlich geworden, dass u.a. die schrittweise erfolgte Bebauung z.B. auf Flst. 1894 und die Lage des Umlegungsbereichs als „Restfläche“ die heute noch möglichen Grundstückszuschnitte einschränken und die finanziellen Auswirkungen beeinflussen.

Daher wird die Erschließung zu Lasten des Grünstreifens im Nordosten etwas verschoben (= rund 220 m² mehr Bauland). Hierdurch kann das bisher unattraktive Eckgrundstück an der Planstraße besser zugeschnitten werden, die Kosten für Erschließung etc. werden je m² Bauland etwas gemindert. Darüber hinaus kann der Wendehammer als Endpunkt der Erschließung Nadeweg geringfügig modifiziert und etwas besser an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Durch diese Änderung kann ein Teil der bestehenden Konflikte besser gelöst werden.

2. Änderung gemäß Zwischenergebnis im Umlegungsverfahren „Am alten Hof“:

Der Bebauungsplan Nr. 8.4 sieht eine deutliche Rücknahme der bisher planungsrechtlich festgesetzten Erschließung „Am alten Hof“ vor. Im Gegensatz zu der damaligen Rechtslage darf heute aber Regenwasser nur gedrosselt der Vorflut zugeleitet werden. Somit war bisher u.a. auf geplanten öffentlichen Grünflächen eine Regenrückhaltung vorgesehen. Da die Anlieger u.a. im Bereich der Flurstücke 755, 775, 776, 1872, 1949 aber die im alten Bebauungsplan bisher festgesetzten Straßenflächen etc. als Privatgärten nutzen, sind hierdurch Konflikte unvermeidbar. Mit betroffenen Anliegern ist nunmehr erörtert worden, dass auf die Grünfläche mit Regenwasserrückhaltung (offenes Erdbecken) zu Gunsten der Gartennutzung verzichtet werden könnte und dass alternative Lösungen wie ein Staukanal erforderlich werden. Ein Leitungsrecht für den aus Gründen der Topographie den Garten hier querenden notwendigen Kanal ist dagegen kein Problem und wurde von den Grundstückseigentümern zugesagt.

Darüber hinaus wünscht der Eigentümer des Flurstücks 1542, der durch den neuen Straßenverlauf im Süden seines Grundstücks betroffen ist, einen Flächenausgleich von rund 50 m² im Westen seines Grundstücks. Diesem Wunsch kann durch eine geringfügige Verschwenkung der Planstraße entsprochen werden.

Durch diese Änderungen kann den Wünschen der Betroffenen nach heutigem Stand voraussichtlich sachgerecht entsprochen werden.

Der Entwurf des überarbeiteten Bebauungsplanes Nr. 8.4 hat danach erneut gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB im Mai/Juni 2011 öffentlich ausgelegen. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger bezogen sich weiterhin insbesondere auf den Umlegungsbereich Tiefer Weg/Nadeweg. Hier bestehen weiterhin erhebliche Differenzen insbesondere mit zwei Eigentümern, die

- zum einen auf eine bereits im Vorgriff auf die weitere Realisierung des alten Bebauungsplans Nr. 8.2 erteilte Baugenehmigung und auf das damit zusammenhängende heutige Interesse an einer Einstellung der Planung zurückgehen und die

- zum anderen mehr oder weniger unabhängig vom Bebauungsplan auf unterschiedlichen Interessenlagen der Betroffenen an der Zuteilung von Baugrundstücken im Rahmen der Umlegung basieren.

Die Ergebnisse und Stellungnahmen sind in den Sitzungen am 26.06.2012 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 04.07.2012 (Rat) beraten worden, auf die Vorlage DS-Nr. 00551/2012 wird Bezug genommen.

Es sei zusammenfassend an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 8.4 insbesondere zur Mobilisierung der noch nicht erschlossenen Restflächen aufgestellt wird und dass die bisher nicht überbrückbaren Einzelinteressen und Konflikte sachgerecht unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange mit- und untereinander gelöst oder entschieden werden müssen. Auf die bisher rechtskräftigen Planinhalte der Bebauungspläne Nr. 8.1 und 8.2, die im Bereich „Tiefer Weg / Nadeweg“ vergleichbare Baurechte z.T. bereits seit 1988 vorgesehen haben, wird verwiesen. Heute - z.B. nach dem vorzeitig zugelassenen Bau eines Wohnhauses - abweichende Einzelinteressen sind ggf. zurückzustellen. Teilweise ist die vorgetragene Kritik zudem eher Gegenstand der Detailregelungen in der Umlegung „Tiefer Weg / Nadeweg“ und kann nicht im Bebauungsplan-Verfahren gelöst werden.

Das Umlegungsverfahren „Am alten Hof“ kann dagegen nach heutigem Stand voraussichtlich in weitgehendem Einvernehmen mit den Anliegern abgewickelt werden.

Im Zuge der weiteren Planungsarbeiten hat die Stadt eine weitere Frage nochmals rechtlich prüfen lassen. Im bisher für den westlichen/südwestlichen Abschnitt geltenden Bebauungsplan Nr. 8.1 wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet insgesamt durch Verkehrslärm auf der B 68 und der L 782 belastet ist. Das Plangebiet wurde insgesamt als lärmbelastete Fläche festgesetzt. Als Schutzvorkehrungen wurden aktive und passive Maßnahmen getroffen, u.a. wurden im Plangebiet Nr. 8.1 der heute vorhandene Lärmschutzwall an der B 68 und die Lärmschutzwand an der L 782 festgesetzt (siehe Bebauungsplan Nr. 8.1). Hierzu wurde außerdem folgende textliche Aussage getroffen:

„Anordnung eines Lärmschutzwalls an der B 68 und einer Lärmschutzwand an der L 782 gemäß Plankarte. Diese aktiven LS-Maßnahmen dienen vorrangig dem Lärmschutz außerhalb der Gebäude (Terrassen, Gartenbereiche).“

Diese Planinhalte haben auch eine Rolle im Zuge der Entscheidung des OVG Münster über die Abrechnung der Schallschutzmaßnahmen im Jahr 2009 gespielt. In der Entscheidung vom 18.12.2009 hat das OVG festgestellt, dass diese Textpassage keine Festsetzung im Sinne des § 9(1) BauGB darstellt, sondern dass es sich hierbei um einen *Hinweis* als Bestandteil der Planbegründung handelt.

Nach Erörterung mit dem begleitenden Fachanwalt wird es aus heutiger Sicht für sinnvoll gehalten, diese Textpassage auch für die beiden weiteren Teilgebiete des aktuellen Gesamt-Bebauungsplans Nr. 8.4 aufzunehmen, um auch insofern eine Gleichbehandlung in der weiteren möglichen Beurteilung und rechtlichen Prüfung zu sichern. Nach Prüfung durch den Fachanwalt sind Hinweise und Aussagen in der Begründung eines Bebauungsplans zwar nicht normativer Bestandteil der Satzung nach § 10 BauGB und mithin nicht Planinhalt, stellen aber gleichwohl eine wesentliche Hilfe für die Verdeutlichung und Auslegung des Bebauungsplans dar.

Die vorgeschlagene Ergänzung dieses Hinweises kann insofern ggf. auch als inhaltliche Änderung ausgelegt werden, da Bedeutung und Zielsetzung der Lärmschutzmaßnahmen angesprochen werden und damit auch Auswirkungen auf die bzw. eine Klarstellung für die Berechnung der Erschließungsbeiträge bestehen könnten. Daher wurde vorgeschlagen, im Herbst 2012 aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit eine erneute Offenlage gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB mit dieser Ergänzung des Hinweises auch für die bisherigen Planbereiche Nr. 8.2 und "Am alten Hof" - somit also für den gesamten Bereich der Baugebiete im Bebauungsplan Nr. 8.4 - durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.4 hat somit im September/Oktober 2012 erneut gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den Sitzungen am 27.11.2012 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 19.12.2012 (Rat) beraten worden. Neben i.W. bereits früher vorgetragenen Einwendungen und Kritik insbesondere am Umlenungsverfahren Nadeweg wurde von der Eigentümerin des Flurstücks 628 im Nordosten an der Straße Tiefer Weg nunmehr eine reduzierte Baumöglichkeit für ca. zwei Baugrundstücke angeregt. In ähnlicher Form hat eine Glaubensgemeinschaft dort um Baufläche für eine Stellplatzanlage und für ein Gebäude für die Kinder- und Jugendarbeit gebeten. Nach Prüfung aller Fragestellungen und der schalltechnischen Vorbelastung durch die im Norden angrenzende Kfz-Werkstatt hat der Rat beschlossen, hier eine ca. 1.300 m² große Baufläche unmittelbar an der Straße Tiefer Weg zuzulassen und die übrigen Flächen als öffentliche Grünfläche beizubehalten. Für diese Planänderung wird eine erneute Entwurfs-offenlage durchgeführt. Hierbei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen gemäß § 4a(3) Satz 2 BauGB nur zu den geänderten Inhalten abgegeben werden können. Auf die Beratungsvorlage DS-Nr. 00621/2012 und auf die Sitzungsprotokolle wird Bezug genommen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8.4 lag somit im Februar/März 2013 erneut gemäß § 3(2) i.V.m. § 4a(3) BauGB öffentlich aus. Die inhaltliche Änderung des im Zuge der erneuten Offenlage betraf die neu aufgenommene Teilfläche WA*8 im Nordosten an der Straße Tiefer Weg. In der Plankarte wurde auf diese Änderungen mit blauer Schrift hingewiesen. Ergänzend wurde zur Erläuterung auf diese Begründung, insbesondere auf die Kapitel 2.1 und 2.2 (S. 5 oben und S. 10) sowie auf Kapitel 4.4 (S. 23) und Kapitel 8 (letzte Seite) verwiesen.

Im Zuge der erneuten Offenlage im Februar/März 2013 sind von Bürgern keine Stellungnahmen mehr eingegangen. Von Behörden wurden i.W. nur einzelne Hinweise und Anregungen vorgetragen. Über die eingegangenen Anregungen und über den Satzungsbeschluss wurde vorbereitend in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 28.05.2013 beraten. Dem Rat wurde vorgeschlagen, abschließend über Abwägung und Planverfahren zu befinden und den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.

Zu den in den früheren Verfahrensschritten erörterten Fragestellungen haben sich im Zuge der Weiterentwicklung der Planung keine ggf. maßgeblichen Änderungen mehr ergeben, die die Zwischenergebnisse in Frage stellen und die eine erneute oder weitergehende Beratung erfordern. Die Beratungsergebnisse des Rats zu den Zwischenergebnissen der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB und

der Verfahrensschritte gemäß §§ 3(2), 4(2), 4a(3) BauGB konnten daher bestätigt werden. Ein weitergehender Beratungsbedarf hierzu wurde zum Satzungsbeschluss nicht mehr gesehen.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 12.06.2013 auf dieser Grundlage und unter Bezugnahme auf die oben erläuterten Aspekte und Fragestellungen die Abwägung der Kritik und Anregungen aus dem Planverfahren vorgenommen und im Ergebnis den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB gefasst. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seines Fachausschusses wird verwiesen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 00714/2013 als Grundlage für den Satzungsbeschluss und Protokolle).

Der Rat hat festgestellt, dass die Mobilisierung der noch nicht bebauten Restflächen als wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) erreicht werden kann. Um im Einzelfall angemessene und gerechte Lösungen finden zu können, wurden zudem in den beiden noch nicht plangemäß erschlossenen Teilbereichen „Am alten Hof“ und „Tiefer Weg/Nadeweg“ entsprechende Umlegungsverfahren eingeleitet, auf die hiermit verwiesen wird.

Halle (Westf.), im Juni 2013

