

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 69 „Berufskolleg“

hier:

**Städtebauliche Rahmenplanung und Begründung für die
Beteiligungsschritte gemäß
§§ 3(1), 4(1) BauGB**

Vorentwurf, Mai 2017

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A.1 Bebauungsplan Nr. 69 „Berufskolleg“, hier: Städtebauliche Rahmenplanung als Vorentwurf für die Verfahrensschritte gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB mit zwei Varianten, Vorentwurf Mai 2017
- A.2 Standortdiskussion „StadtWohnen“ – Fortschreibung 2016 der Stadt Halle (Westf.), Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, September 2016

Hinweis: Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen auf Basis der ersten städtebaulichen Plankonzepte abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Berufskolleg“ mitzuteilen.

1. Einführung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Berufskolleg“ ist die angestrebte maß- und qualitätsvolle Innenentwicklung und die damit verbundene städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich. Dabei stehen einerseits die Frage nach der baulichen Verdichtung und andererseits die Frage nach der Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger Grünstrukturen in der Innenstadt der Stadt Halle (Westf.) im Vordergrund. Im Vorfeld diskutiert wurden u. a. Ideen für eine Wohnbauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Stärkung der Grünzugstrukturen auf dem derzeit noch mehrheitlich unbebauten Bereich zwischen Berufskolleg und Bahnlinie. Alternativ bestehen jedoch u. a. auch Wünsche aus Teilen der Bevölkerung, diese Fläche insgesamt als Stadtpark zu entwickeln und damit von einer Wohnbebauung freizuhalten. Insbesondere diese unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen sollen im anstehenden Bauleitverfahren grundsätzlich erörtert und abgestimmt werden.

Die Stadt Halle (Westf.) ist im Sinne der **Innenentwicklung** und des Bodenschutzes unabhängig von den o. g. unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten bestrebt, Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reserveflächen zu mobilisieren, ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln und gleichzeitig qualitätsvolle sowie funktionsfähige Grünstrukturen zu sichern. Hierdurch soll zudem Planungssicherheit für alle Eigentümer und Betroffenen im vorliegenden Plangebiet geschaffen werden. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher in seiner Sitzung am 02.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen (DS-Nr. 00514/2016). Auf die vorangegangenen Beratungen wird an der Stelle ergänzend verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird daher als **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt angesichts der großen von Bebauung freibleibender Bereiche unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

Im weiteren Planverfahren ist nochmals zu prüfen, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann oder ob das Regelverfahren gemäß BauGB, inklusive Erstellung eines Umweltberichts, geboten ist.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** mit zwei Varianten erarbeitet worden, die sich hinsichtlich der baulichen Entwicklung im Bereich zwischen der bestehenden Schulbauten und der Bahnlinie unterscheiden. U. a. in den Beratungen über das Plangebiet in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 20.09.2016 wurden diese zwei Varianten, als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB ausgewählt (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 69 umfasst heute ein teilweise bebautes Siedlungsgebiet angrenzend an die historische Kernstadt von Halle (Westf.) zwischen der Kättkenstraße und der Bahnlinie des Haller Willem. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von etwa 7,5 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Nordosten durch die Kättkenstraße,
- im Südosten durch die Berliner Straße und eine Stellplatzanlage des Berufskollegs Halle (Westf.),
- im Südwesten durch die Bahnlinie des Haller Willem sowie
- im Nordwesten durch die Stellplatzanlage im Bereich der ehemaligen ZOB und des Alten Friedhofs an der Bahnhofstraße.

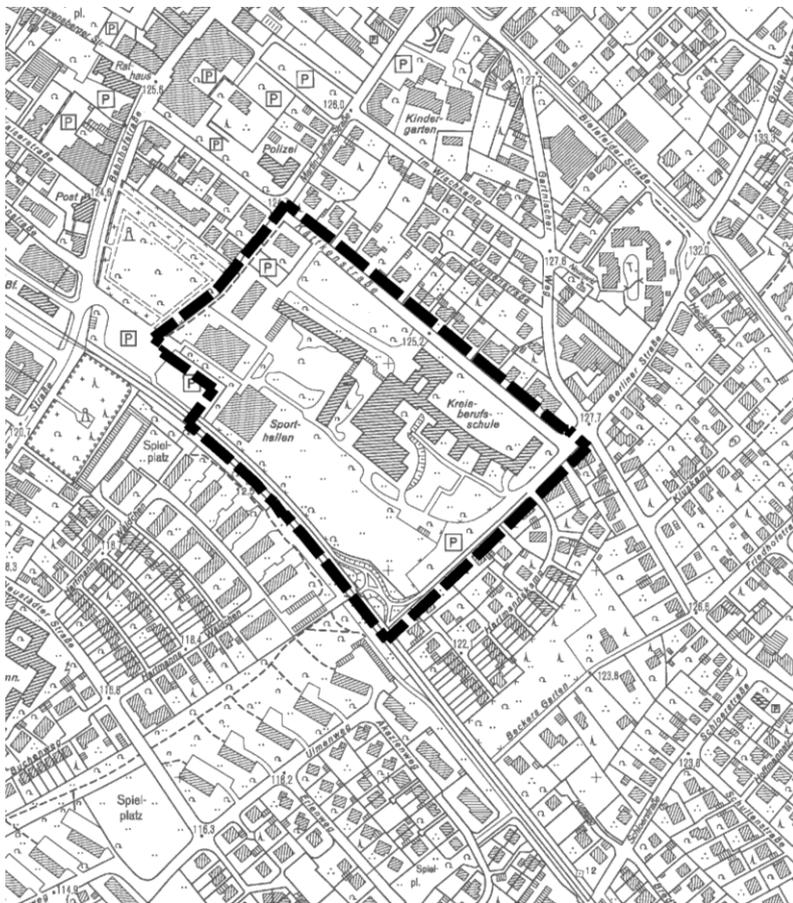


Abb. 1: Übersichtskarte Plangebiet – ohne Maßstab



3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist zu einem größeren Teil bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch eine **aufgelockerte Bebauung mit durchgrüntem, z. T. großzügigen Freiflächenbereichen** aus. Der Großteil des Plangebiets wird durch Bauten und Freiflächen des **Berufskollegs Halle (Westf.)** belegt. Die Bauten formen eine campusartige Struktur. Durch die Anordnung der Baukörper wurden unterschiedliche Freiflächen geprägt. Entlang der Kättkenstraße präsentieren sich die Flächen als grüne Vorzonen oder Eingangsbereiche des Schulkomplexes. Im zentralen Bereich hat sich, umgeben von Gebäuden des Berufskollegs ein innenliegender Schulhof entwickelt. Zwischen den Bauten des Berufskollegs und der Bahnlinie spannt sich eine große Freifläche auf. Dies wird durch eine Binnenerschließung in zwei Bereiche aufgeteilt. Diese beiden Grünflächen sind aktuell eingezäunt und damit durch die Öffentlichkeit nicht direkt nutzbar. Auf allen Grünflächen haben sich einfache Rasenflächen entwickelt. Diese weisen gemäß aktuellem Kenntnisstand keine größere ökologische Wertigkeit auf. An verschiedenen Standorten bestehen größere Stellplatzanlagen. Diese dienen der Erschließung des Berufskollegs. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zudem einige **gewerbliche Nutzungen** u. a. das Jobcenter des Kreises Gütersloh. Die Bauten innerhalb des Plangebiets weisen maximal drei Vollgeschosse auf. Die prägenden Dachformen sind das Walm- und Flachdach. Entlang der Bahntrasse sowie der Berliner Straße im Bereich der östlich gelegenen Stellplatzanlage besteht eine untergeordnete, primär funktional ausgerichtete **Fuß- und Radwegebeziehung**. Als wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt und den südöstlich der Bahnlinie gelegenen Wohnquartieren weist diese heute funktionale und insbesondere gestalterische Mängel auf. Im gesamten Plangebiet stocken zudem einige markante **Einzelbäume, Baumreihen oder -gruppen**. Diese sollen in der Planung berücksichtigt und bestmöglich gesichert werden.

Das **städttebauliche Umfeld** wird im Norden und Nordosten durch eine gewerblich und wohnbaulich gemischte Nutzung geprägt. Der Bereich zeichnet sich durch eine überwiegende kleinteilige, offene Baustruktur aus. Die Geschossigkeit beträgt i. W. 2 – 3 Vollgeschosse. Die angrenzende Bebauung im Südosten und Südwesten zeichnet sich grundsätzlich durch eine hohe städtebauliche Homogenität und Qualität aus. Auf der Südostseite besteht eine kleinteilige i. W. zweigeschossige, offene Baustruktur. Auf der Südwestseite des Plangebiets hat sich eine dreigeschossige Zeilenbebauung entwickelt. Prägend für beide Bereiche ist das Satteldach.

Im Westen grenzen ein Spielplatz, der Friedhof an der Alleestraße, ein großmaßstäblicher Parkplatz sowie der Alte Friedhof an der Bahnhofsstraße an das Plangebiet. Insbesondere der große Parkplatz weist strukturelle und gestalterische Mängel auf. Problematisch sind an der Stelle zudem die vorhandenen Altlasten.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand:



Abb. 2: Übersichtskarte Bestand – ohne Maßstab



3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des großflächigen *Siedlungsbereichs Halles*. Das Plangebiet liegt innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)*. Die Aufstellung des Bebauungsplans berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das vorliegende Plangebiet großmehrheitlich als *Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Schule und Turnhalle)* dar. Entlang der Bahnlinie ist ein schmaler Streifen als *Grünfläche*, die Kättkenstraße als *Verkehrsfläche* und entlang des südöstlichen Bereichs ist kleinteilig eine Teilfläche als *Wohnbaufläche* dargestellt. Für die Ausweisung von Wohnbauflächen und/oder öffentlichen Grünflächen im Bereich zwischen den bestehenden Schulbauten und der Bahnlinie muss die bisherige Darstellung im FNP angepasst werden. Dazu soll die Änderung der Darstellung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das vorliegende Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren primär zu Bildungs- und Freizeitzwecken bebaut. Auf dem Areal bestehen mehrere Bauten und Anlagen des Berufskollegs Halle (Westf.). Im nordwestlichen Bereich befinden sich zudem einige gewerbliche Nutzungen. Ergänzend zu den Bauten finden sich im Plangebiet auch einige Grün-/Freiflächen. Diese präsentieren sich u. a. als grüne Vorbereiche der Schulnutzungen oder klassische Schulhofsituationen. Zwischen dem kammartigen Hauptschulgebäude und der Bahnlinie des Haller Willem befindet sich eine große unbebaute Rasenfläche. Im Plangebiet stocken einige ortsbildprägende Gehölze und Einzelbäume. Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs im Nahbereich des historischen Kernbereichs. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Nordöstlich der Bielefelder Straße (B 68), außerhalb des Plangebiets, schließt der **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald**, Wiehengebirge, Osnabrücker Land – TERRA.vita an.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Im nordöstlichen Umfeld des Plangebiets liegt im Abstand von rund 600 m das **LSG „Osning“** (LSG-3915-0001).
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Nordöstlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301), welches in ca. 900 m Entfernung verläuft.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets beschränkt sich auf die bestehenden Grün-/Freiflächen. Diese werden grundsätzlich bestandsorientiert als festgesetzt und falls zweckmäßig naturnah weiterentwickelt. Der größere Freiflächenbereich zwischen dem Hauptschulgebäude und der Bahnlinie soll im Sinne der unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 4.) in ihrer Grünzugstruktur gestärkt oder insgesamt als Parkfläche entwickelt werden. Diesbezüglich ist das weitere Planverfahren abzuwarten.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (3916-06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30. Juni 2016) sind zu beachten. Die

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

behutsame Überplanung der teilweise bereits bebauten und genutzten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu vereinbaren.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im Plangebiet im Nordosten z.T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol (P8). Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 13-20 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden. Im zentralen und südlichen Bereich des Plangebiets stehen z.T. tiefreichend humose Sandböden als Gley-Podsol (gP8). Diese Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 8-15 dm unter Flur. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets stehen Sandböden als Gley, z. T. Podsol-Gley (G8). Diese Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung sowie einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 4-8 dm unter Flur.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf die Böden im Nordosten (P8) zu. Die anstehenden Böden wurden aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte landesweit als **schutzwürdig** (Stufe 1) kartiert. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommene Siedlungsflächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der teilweise versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch sehr eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

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

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

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

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld nach derzeitigem Kenntnisstand vorhanden. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Im Vordergrund des Planverfahrens stehen einerseits die Frage nach der **baulichen Verdichtung** und andererseits die Frage nach der **Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger Grünstrukturen** in der Innenstadt der Stadt Halle (Westf.). Diesbezüglich stand im Vorfeld der derzeit noch mehrheitlich unbebauten Bereich zwischen dem Berufskolleg und der Bahnlinie im Fokus. An der Stelle wurden u. a. Ideen für eine **Wohnbauliche Entwicklung** bei gleichzeitiger Stärkung der **Grünzugstrukturen** diskutiert. Alternativ bestehen jedoch u. a. auch Wünsche aus Teilen der Bevölkerung, diese Fläche insgesamt als **Stadtpark** zu entwickeln und damit von einer Wohnbebauung freizuhalten. Im Kern gilt es in den anstehenden frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB zu klären welche Planungsidee grundsätzlich weiterentwickelt werden soll.

Als wichtige **Grundlagenarbeiten** wurden in der Sitzung vom 20.09.2016 des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses die Themen „**StadtWohnen**“ und „**StadtGrün**“ erörtert **ohne Entscheidungen bezüglich der konkreten Entwicklung des Berufskollegs vorwegzunehmen**. Die Studie „StadtWohnen“⁴ (siehe Anlage 2) untersucht und bewertet aus heutiger städtebaulicher Sicht mögliche Standorte für neue oder ergänzende Wohnnutzungen innerhalb der Haller Innenstadt und der angrenzenden Bereiche. Die Gesamtbewertung macht diesbezüglich deutlich, dass der Standort Berufskolleg sich aufgrund der Größe und des Planungsspielraums gut für das Planungsziel „StadtWohnen“ eignet. Eine Vorbelastung besteht insbesondere durch die südlich verlaufende Bahnlinie. Dies wird jedoch gemäß der Studie und des damals vorhandenen Kenntnisstands als nutzungsverträglich eingestuft. Diesbezüglich wird auf ergänzend auf das Kapitel 5.5 Immissionsschutz verwiesen. Attraktiv für eine Wohnnutzung machen den Standort Berufskolleg die fußläufig erreichbaren Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise der Bahnhof und die ZOB, der zentrale Versorgungsbereich oder Naherholungsräume. Die städtebauliche Eignung für das Planungsziel StadtWohnen wird insgesamt als gut eingestuft.

⁴ Standortdiskussion „StadtWohnen“ – Fortschreibung 2016 der Stadt Halle (Westf.), Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, September 2016 (Anlage 2)

Die Studie „StadtGrün“ quantifiziert und qualifiziert ihrerseits die aktuell in der Stadt vorhandenen Grünstrukturen. Beleuchtet wurden u. a. die mengenmäßig vorhandenen **Grünstrukturen** (Wald, Landwirtschafts- und Grünflächen) auf der Ebene des Flächennutzungsplans und damit auf der **übergeordneten gesamtstädtischen Ebene**. Diesbezüglich wird deutlich, dass aufgrund der Größe der Stadt übergeordnete Grün- und Naherholungsräume wie der Teutoburger Wald oder im Bereich der Ebene der Ostwestfälischen Buch aus dem Zentrum der Innenstadt in wenigen hundert Metern erreichbar sind. Dies gilt analog auch für den Standort Berufskolleg.

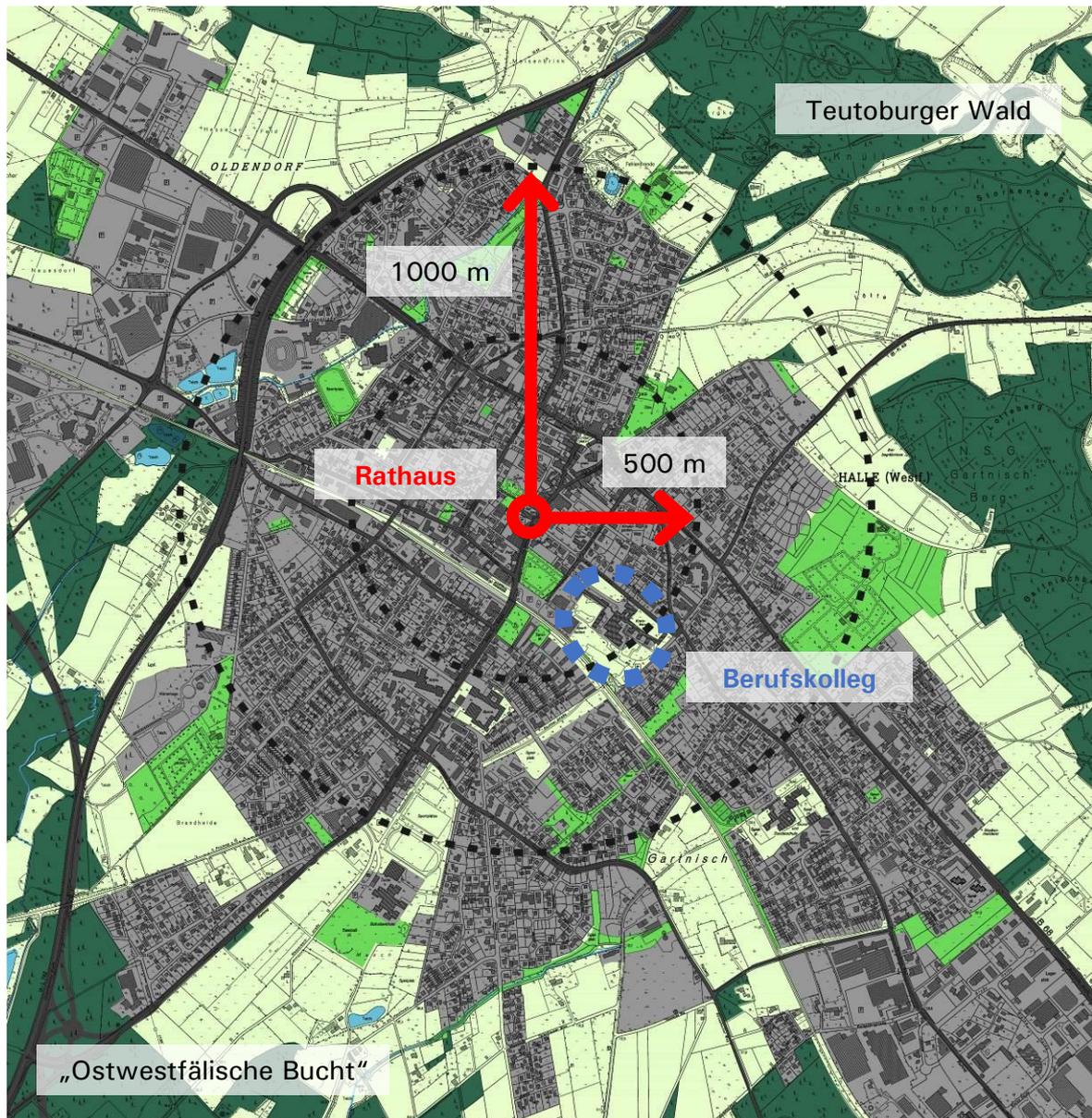


Abb. 3: Übersichtskarte übergeordnete Grünstrukturen FNP – Erreichbarkeit übergeordneter Naherholungsgebiete – ohne Maßstab ▲ Nord

Die insgesamt bestehenden Grünstrukturen wurden im Rahmen der Studie typisiert und zusammengefasst. Die großen bestehenden Grünflächen im Bereich Berufskolleg wurden dem Typus **Schul- und Sportgrün** zugeordnet. In der folgenden Abbildung sind diese Flächen im Bereich des Berufskollegs grün dargestellt. Obwohl es sich bei diesen Grünflächen um Flächen handelt die der öffentlichen Schulnutzung zugeordnet sind, bestehen bezüglich der aktuellen Nutzbarkeit Einschränkungen. Insbesondere die

Flächen zwischen den Schulgebäuden und der Bahnlinie sind eingezäunt und damit nur eingeschränkt nutzbar.

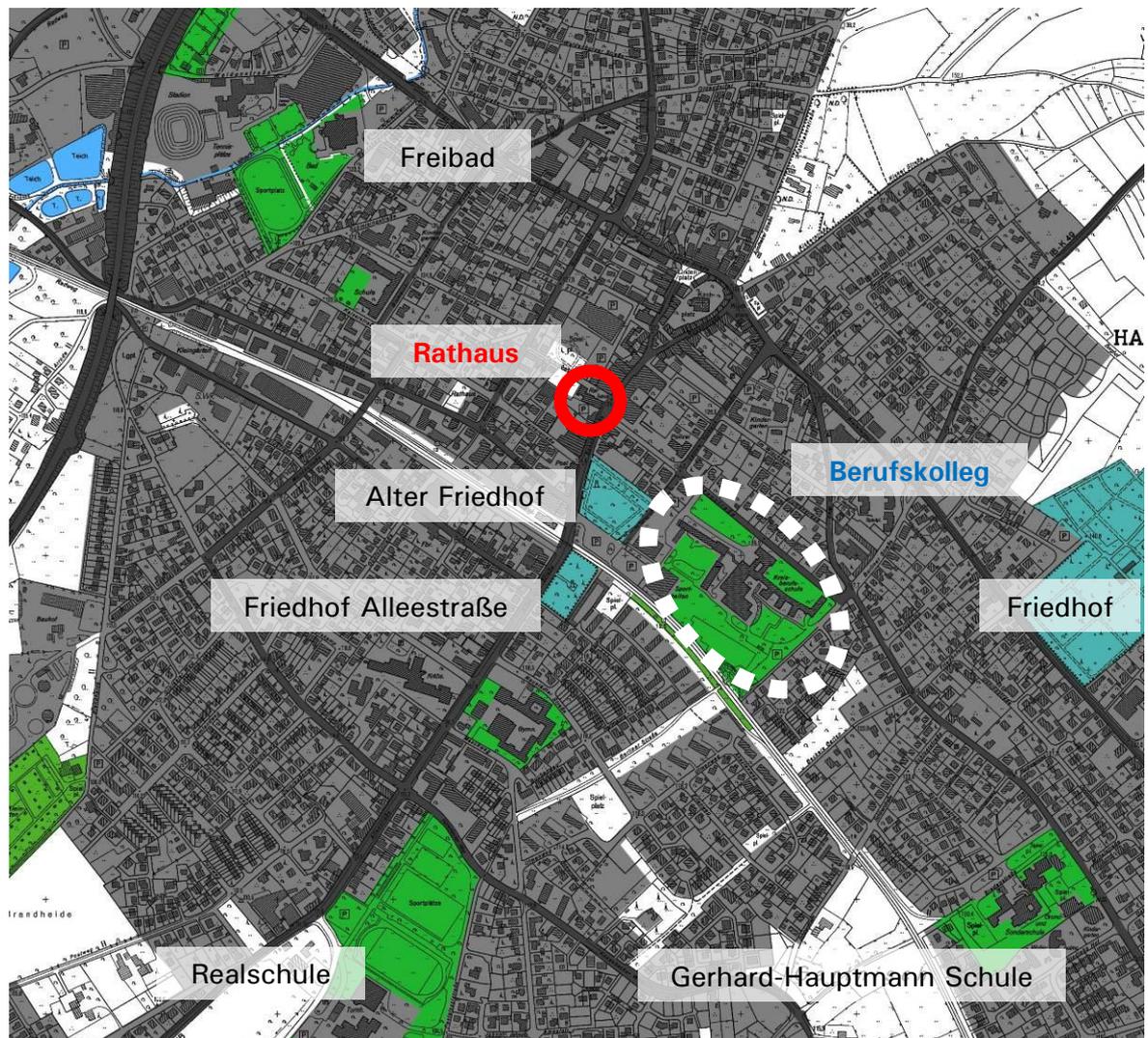


Abb. 4: Übersichtskarte Grünstrukturtypen Schul- und Sportgrün sowie Friedhöfe – ohne Maßstab
 ▲ Nord

Der bestehende **schmale Grünzug entlang der Bahnlinie** wurde dem Typus Grünzug zugeordnet. Innerhalb des vorliegenden Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 69 wird diesbezüglich deutlich, dass es sich hierbei lediglich um eine funktionale Grünzugverbindung handelt, die erhebliche funktionale und gestalterische Mängel aufweist. Südlich angrenzend besteht mit dem Grünzug Berliner Straße ein qualitativ hochwertiger Grünzug. Dieser endet jedoch nach der Unterführung in der südlichen Ecke des vorliegenden Plangebiets. Eine städtebauliche und gestalterische Stärkung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung im Plangebiet entlang der Bahnlinie in Richtung Innenstadt könnte die Mängel an der Stelle beheben und den lokalen Bereich im Plangebiet sowie insbesondere die übergeordneten Grünzugstrukturen in der Stadt nachhaltig aufwerten.

Die Studie „StadtGrün“ hat ergänzend deutlich gemacht, dass für **funktionsfähige Grünstrukturen** wie beispielsweise einem Stadtpark, neben der Flächenverfügbarkeit weitere Voraussetzungen von zentraler Bedeutung sind. Im Vordergrund stehen dabei neben dem grundsätzlichen Bedarf für einen Stadtpark in Abstimmung mit den

bestehenden Grünflächenpotentialen, die **direkte Einbindung in die prägenden, übergeordneten Stadt- und Nutzungsstrukturen**. In Halle sind dies neben der historischen Altstadt mit dem gastronomischen und kulturellen Angeboten, u. a. die Einkaufsmöglichkeiten im zentralen Versorgungsbereich, die öffentlichen Stadtplätze und zentralen Nutzungen entlang der Innenstadtachse von der B 68 über die Bahnhofstraße mit dem Rathaus, dem Bahnhof und der ZOB.

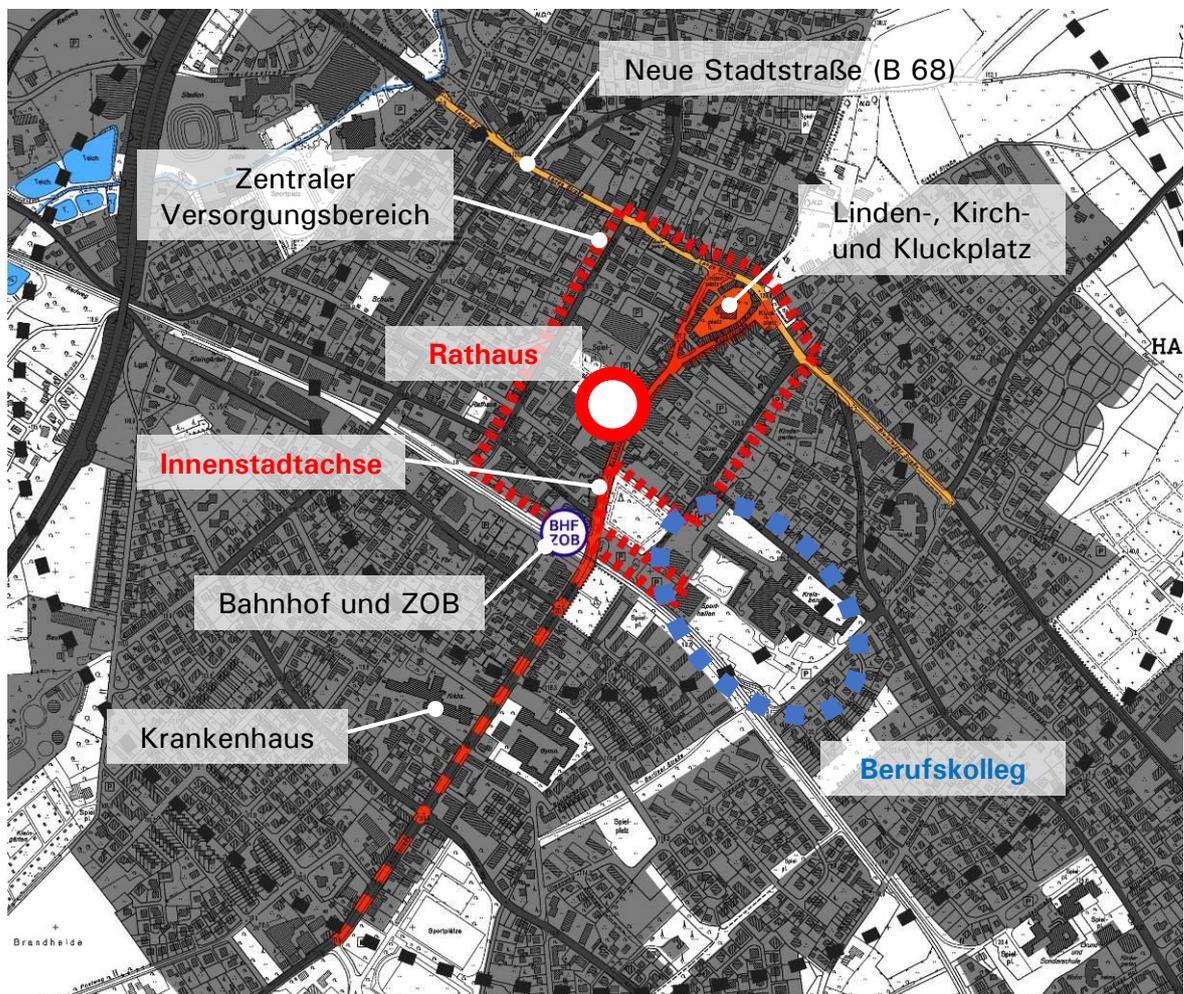


Abb. 5: Übersichtskarte prägende, übergeordneten Stadt- und Nutzungsstrukturen – ohne Maßstab
 ▲ Nord

Planungsziele

Die **übergeordneten Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 69, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Die Planung soll bedarfsgerechte sowie städtebaulich funktionsfähige Innenentwicklungspotentiale im Siedlungszusammenhang klären resp. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren und klären.
- Im Rahmen der Planung sollen die unterschiedlichen Entwicklungsideen (Wohnbautentwicklung – Stadtpark) für die Freifläche zwischen den bestehenden Schulbauten und der Bahnlinie erörtert und geklärt werden.

- Die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahnlinie soll zu einem qualitätsvollen Grünzug mit direkten Wegeverbindungen, Verweil-, Erholungs-, Spiel- und Kommunikationsbereichen weiterentwickelt werden.
- Der ortsbildprägende Baumbestand soll planungsrechtlich gesichert werden.
- Der hochwertige Schulstandort soll unter Einbezug der Freiflächen gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden.
- Die sinnvolle Ertüchtigung und Erweiterung von Bestandsgebäuden und damit die Anpassung auf sich veränderte Nutzungsbedürfnisse der Eigentümer soll im Verfahren abgestimmt werden.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie mögliche Neubauten sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Falls Geschosswohnungsnutzungen geplant werden, ist die Schaffung eines Quartier-/Spielplatzangebots zu prüfen.
- Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für kurz- bis mittelfristige Veränderungen schaffen.

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

Rahmenplanung

Aufbauend auf den Grundlagen und Zielsetzungen ist für die konkrete Planung im Bereich Berufskolleg zunächst ein **städtebauliches Strukturkonzept und darauf aufbauend eine städtebauliche Rahmenplanung** mit jeweils zwei Varianten erarbeitet worden. Die Strukturkonzepte definieren dabei die wichtigsten übergeordneten Entwicklungsgrundzüge für die jeweiligen Bereiche. In den Rahmenplanungen werden diese anschließend inhaltlich im Sinne von konkreten Entwicklungszielen vertieft. Die beiden Varianten unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der baulichen Entwicklung im Bereich zwischen der bestehenden Schulbauten und der Bahnlinie. In **Variante 1 „Grünzug und Wohnen“** soll in diesem Bereich eine maßvolle und qualitätsvolle Wohnbauentwicklung mittels punkartiger Mehrfamilienhäuser realisiert und in Kombination dazu die bestehende Verbindungsachse für den Fuß- und Radverkehr entlang der Bahnlinie zu einem qualitätsvollen Grünzug weiterentwickelt werden. In der **Variante 2 „Grünzug und Park“** soll dieser Bereich insgesamt als öffentliche Grünfläche und der Großteil als neuer Stadtpark für die Stadt Halle (Westf.) entwickelt werden.

Variante 1 „Grünzug und Wohnen“



Abb. 6: Strukturkonzept Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ (Stand Mai 2017), ohne Maßstab





Abb. 7: Rahmenplanung Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ (Stand Mai 2017), ohne Maßstab



Entwicklungsziele

Bebauung:

Bestehende Schul- und Sportnutzungen (Berufskolleg Halle Westf.):

- Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB, Zweckbestimmung Schule festsetzen.
- Bau- und Freiflächenstruktur bestandsorientiert sichern und maßvolle Erweiterungen ermöglichen.

Geplante Wohnbebauung:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzen.
- Abgestimmt auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext und die Grundstücksgrößen Mehrfamilienhäuser mit 2 – 3 Vollgeschossen und Flachdächern realisieren.

- Stellplatzanlage zwischen Berufskolleg Halle (Westf.) und geplanter Wohnbebauung anordnen.

Bestehende 2½ – 3 geschossige Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen mit Steildach in der nordwestlichen Plangebietsecke:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzen.
- Baustruktur bestandsorientiert sichern und kleinteilige, maßvolle Erweiterungen ermöglichen.

Freiflächen und Grünstrukturen:

- Bestehender und geplanter Grünzug entlang der Bahnlinie und in Richtung Berliner Straße, Ziel: Qualitätsvolle Verbindungsachse, Kinderspiel-, Aufenthalt- und Kommunikationsmöglichkeiten sowie Räume zur Erholung schaffen.
- Bestehende öffentliche Grün- und Freiflächen des Berufskollegs Halle (Westf.) sichern und entwickeln.
- Bestehende stadtbildprägende Baum- und Gehölzstrukturen planungsrechtlich sichern. Im Bereich der geplanten Fuß-/ Radwege Gehölzentnahmen zu Gunsten einer verbesserten Wegeführung sowie Freiraumgestaltung prüfen.
- Neue Baumpflanzungen insbesondere zur Gliederung der geplanten Stellplatzanlagen sowie im Bereich des Grünzugs entlang der Bahnlinie vornehmen.
- Sitzmöglichkeiten insbesondere im Bereich des Grünzugs entlang der Bahnlinie schaffen.

Erschließung:

- Bestehende Erschließungsstraßen weiterhin für die Erschließung des Plangebiets nutzen.
- Geplante Wohnbebauung über die bestehende rückwärtige Erschließungsstraße auf der Südseite der Schulbauten erschließen und dementsprechend funktional anpassen.
- Bestehende Feuerwehrezufahrt im Bereich der Sporthalle sichern und mit geplanter Grünzugentwicklung abstimmen.

Variante 2 „Grünzug und Park“

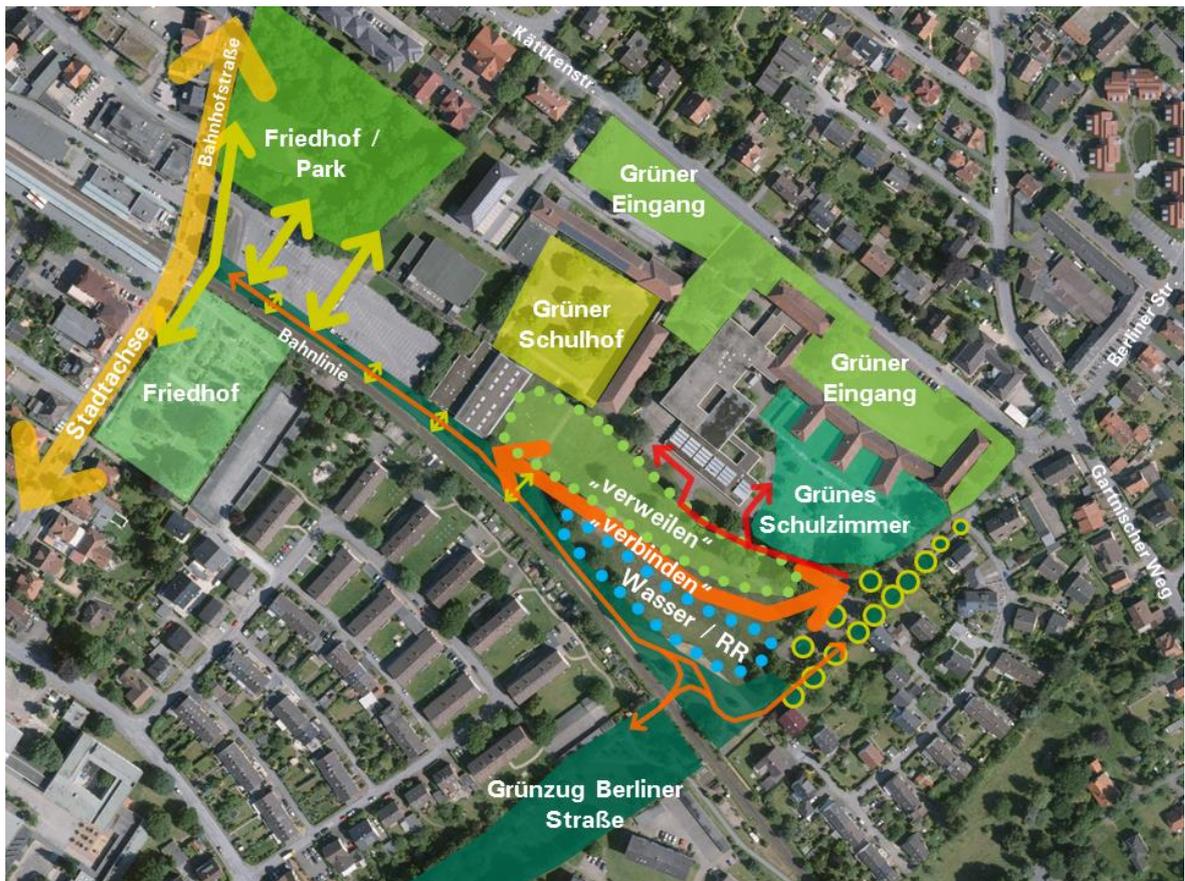


Abb. 8: Strukturkonzept Variante 2 „Grünzug und Park“ (Stand Mai 2017), ohne Maßstab





Abb. 9: Rahmenplanung Variante 2 „Grünzug und Park“ (Stand Mai 2017), ohne Maßstab



Entwicklungsziele

Bebauung:

Bestehende Schul- und Sportnutzungen (Berufskolleg Halle Westf.):

- Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB, Zweckbestimmung Schule festsetzen.
- Bau- und Freiflächenstruktur bestandsorientiert sichern und maßvolle Erweiterungen ermöglichen.

Bestehende 2½ – 3 geschossige Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen mit Steildach in der nordwestlichen Plangebietsecke:

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festsetzen.
- Baustruktur bestandsorientiert sichern und kleinteilige, maßvolle Erweiterungen ermöglichen.

Freiflächen und Grünstrukturen:

- Geplanter Park inkl. bestehender Grünzug entlang der Bahnlinie und in Richtung Berliner Straße, Ziel: Qualitätsvolle Verbindungsachse, Kinderspiel-, Erholungs-, Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten resp. Räume schaffen. Möglichkeiten das Elemente Wasser in die Erleb- und Nutzbarkeit einzubinden prüfen. Räume und Angebote für allgemeine als auch sportliche Aktivitäten entwickeln. Möglichkeiten eines multifunktionalen Platzes in Kombination mit einem Pavillon / einer Bühne für kulturelle Initiativen und gastronomischen Angeboten prüfen.
- Bestehende öffentliche Grün- und Freiflächen des Berufskollegs Halle (Westf.) sichern und entwickeln.
- Bestehende stadtbildprägende Baum- und Gehölzstrukturen planungsrechtlich sichern. Im Bereich der geplanten Fuß-/ Radwege Gehölzentnahmen zu Gunsten einer verbesserten Wegeführung sowie Freiraumgestaltung prüfen.
- Neue Baumpflanzungen insbesondere zur Gliederung des Stadtparks sowie im Bereich des Grünzugs entlang der Bahnlinie vornehmen.
- Sitzmöglichkeiten insbesondere im Bereich des Grünzugs entlang der Bahnlinie sowie im Stadtpark schaffen.
- Die Realisierung eine Wasserspiels/-elements in Kombination mit dem Regenrückhaltebecken prüfen.

Erschließung:

- Bestehende Erschließungsstraßen weiterhin für die Erschließung des Plangebiets nutzen.
- Anlieferung der angedachten kulturellen sowie gastronomischen Nutzungen im Stadtpark über die bestehende rückwärtige Erschließungsstraße auf der Südseite der Schulbauten prüfen und falls notwendig funktional anpassen.
- Bestehende Feuerwehrezufahrt im Bereich der Sporthalle sichern und mit geplanter Grünzugentwicklung abstimmen.

Im ersten Verfahrensschritt gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden Bürger und Fachbehörden um Stellungnahme insbesondere zu diesen Entwicklungsvarianten gebeten.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als **Vorentwurf** zu verstehen. Er dient der Abstimmung der grundsätzlichen Planungsziele für die Weiterentwicklung des Plangebiets.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen zur Sicherung des Schulstandorts Berufskolleg Halle (Westf.) überwiegend als **Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule nach §9(1) Nr. 5 BauGB** entwickelt werden. Die genannte (öffentlichen) Nutzung ist in diesem innenstadtnahen Bereich richtig untergebracht. Der Standort und die Nutzung der Flächen werden daher im Bebauungsplan bestandsorientiert gesichert. Zugelassen werden sollen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans grundsätzlich ebenfalls ähnliche, wohnverträgliche öffentliche Nutzungen, die ihren Standort vorzugsweise im Kernstadtbereich einer Stadt finden.

In der Nordwestecke des Plangebiets bestehen zwei Bauten mit gewerblichen Nutzungen. Es handelt sich dabei unter anderem um das Jobcenter des Kreises Gütersloh sowie um ein Bürogebäude. Diese Nutzungen sollen als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** entwickelt und damit planungsrechtlich gesichert werden.

Zwischen dem Berufskolleg und der Bahnlinie bestehen gemäß Plankonzept zwei unterschiedliche Entwicklungsvarianten. Gemäß **Variante 1 „Grünzug und Wohnen“** des Plankonzepts soll ein Teil der Fläche als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Die Vorgaben erlauben eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.). Der Bereich direkt entlang der Bahnlinie soll als **öffentliche Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB** mit der Zweckbestimmung Grünzug als Parkanlage mit integriertem Spielplatz und Wegeführungen entwickelt werden. Gemäß **Variante 2 „Grünzug und Park“** soll der Bereich insgesamt als **öffentliche Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB** mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden.

Im Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB werden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden gebeten, insbesondere zu den unterschiedlichen Entwicklungsvarianten Stellung zu nehmen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für Mehrfamilienhäuser gemäß Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen wird sich die **Grundflächenzahl GRZ** in dem Wohngebiet voraussichtlich mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO orientieren. Dies gilt analog auch für das geplante Mischgebiet.
- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden im späteren Bebauungsplan konkrete Festsetzungen von **Tauf- und Firsthöhen** erfolgen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln.
- Im Plangebiet ist die Festsetzung der **offenen Bauweise** geplant. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur

umliegenden Bebauung. Die konkrete Festsetzung der Bauweise erfolgt im weiteren Planverfahren abgestimmt auf die städtebauliche Neuordnung.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im späteren Bebauungsplan durch Baugrenzen oder Baulinien bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

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

Im weiteren Planverfahren werden gemäß § 86 BauO NRW örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Zusätzlich ist im weiteren Verlauf der Planung u. a. vorgesehen Regelungen zur Dachlandschaft sowie zu Werbeanlagen im Bereich des Mischgebiets und zu Einfriedungen vorzunehmen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt in beiden Varianten über die umliegenden Straßen Kättkenstraße, Berliner Straße und Bahnhofsstraße. Entlang des südwestlichen Plangebietsrands besteht zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung. Die **Binnenerschließung** der gemäß Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ geplanten Wohnnutzung erfolgt über den bestehenden Parkplatz auf der Ostseite des Plangebiets. An der Stelle führt eine bestehende untergeordnete Erschließungsstraße auf die Südseite des Berufskollegs. Dies soll für die geplante Wohnnutzung genutzt und dementsprechend angepasst werden. Die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr ist in beiden Varianten sichergestellt.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Der Bahnhof und der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) liegen westlich des Plangebiets in rund 300 m Entfernung. Von hier aus können z. B. Bielefeld und Osnabrück direkt erreicht werden. Die zentrale Lage des Plangebiets im Stadtkern sowie die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Knotens stellen eine hervorragende Erschließungsqualität dar.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes teilweise geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird großteils eine Fläche für Gemeinbedarf nach §9(1) Nr. 5 BauGB sowie kleinteilig ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß Plankonzept (siehe Ziffer 4) werden in der Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ ergänzend ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Kombination mit Grünflächen nach § 9(1) Nr. 15 BauGB oder gemäß Variante 2 „Grünzug und Park“ Grünflächen nach § 9(1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. In diesem Rahmen sind z.B. die im Plangebiet bisher

vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen in der Nordwestecke grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet** existieren im näheren Umfeld im Bereich der Berliner Straße in Form eines Lebensmittelmarkts und auf der Nordwestseite des Plangebiets innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Halle (Westf.). Potentielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt.

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

Ergänzend sei festgehalten, dass diese Acker- oder Grünlandflächen aktuell in einem separaten Bauleitverfahren zu Wohnbauflächen entwickelt werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Im Plangebiet oder im direkten Umfeld befinden sich primär Anlieger- oder Wohnsammelstraßen. Die stark lärmbelastete Bundesstraße B 68 nördlich des Plangebiets liegt mindestens 250 m und die Bahnhofstraße westlich des Plangebiets rund 150 m entfernt. Die Verbindungsstraße Martin-Luther-Straße – Kättkenstraße von der B 68 in Richtung Bahnhofstraße grenzt im nördlichen Bereich an das Plangebiet. In diesem Bereich bestehen innerhalb des Plangebiets gewerbliche Nutzungen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Nutzungsanordnung innerhalb des Plangebiets sowie der Distanz der in Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ geplanten Wohngebäude die Lärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die B 68, die Bahnhofstraße oder andere Verbindungsstraßen spielen somit gemäß aktuellem Kenntnisstand aus verkehrslärmtechnischer Sicht keine maßgebende Rolle.

Südwestlich verläuft die **Bahntrasse** des „Haller Willem“ direkt entlang der Plangebietsgrenze. Die Bahnlinie dient heute der Personenbeförderung. Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen der Bahnstrecke 2950 „Haller Willem“ ein. Die bestandsorientierte Planung gemäß Variante 2 „Grünzug und Park“ entlang der Bahnlinie führt zu keinen Veränderungen im Nahbereich der Bahntrasse. Konflikte sind damit keine erkennbar. In Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ sind entlang der Bahnlinie in einer Entfernung von rund 20 – 50 m Wohngebäude geplant. *Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die diesbezüglich zu berücksichtigenden Belastungen und ggf. erforderliche Maßnahmen geprüft.*

Ergänzend sei an der Stelle erwähnt, dass im Rahmen des laufenden Bauleitverfahrens Nr. 21 – 13. Änderung „Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“ bestehende Wohnnutzungen inkl. kleinteiliger Erweiterungsmöglichkeiten entlang der Bahnlinie planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die überbaubaren Bereiche sind in diesem Fall rund 15 – 30 m von der Bahntrasse entfernt. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge des Bauleit-

planverfahrens eine **schalltechnische Untersuchung** eingeholt worden⁵. Das Gutachten kommt zusammenfassend zum Schluss, dass entlang der Bahnlinie gesundes Wohnen auch im Bereich der bestehenden ersten Baureihe entlang der Bahnlinie im Sinne des BauGB gewährleistet ist. Daher sind gemäß schalltechnischer Untersuchung auch keine Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz, etwa in Form der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, erforderlich. Aufgrund der vergleichsweise größeren Abstände der geplanten Wohnnutzungen im vorliegenden Planverfahren kann gemäß aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich derselbe Schluss gezogen werden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

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

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **§ 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im weiteren Planverfahren wird auf die Aussagen der Fachbehörden Bezug genommen.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellerschosse eindringen können.

⁵ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Beckers Garten“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 27.08.2015. (Anlage 3)

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist zu einem größeren Teil bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Bebauung mit durchgrüntem, z. T. **großzügigen Freiflächenbereichen** aus. Im gesamten Plangebiet stocken zudem einige markante Einzelbäume. Diese sollen in der Planung berücksichtigt und bestmöglich gesichert werden. Unbebaute Flächen bestehen derzeit entlang der Kättkenstraße sowie zwischen dem Hauptgebäude des Berufskollegs und der Bahnlinie. Diese präsentieren sich heute alles als grüne Vorzonen in Verbindung mit dem Schulkomplex. Entlang der Kättkenstraße sowie im Bereich des kammartigen Gebäudebereichs des Berufskollegs sollen diese Flächen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Die Flächen entlang der Kättkenstraße sollen im Sinne eines „grünen Eingangs“ und die Fläche im Bereich der Kammstruktur als „grünes Schulzimmer“ städtebaulich und landschaftsplanerisch entwickelt, ökologisch aufgewertet und auf die Nutzungsbedürfnisse der Schule ausgerichtet werden.

Im Sinne der Entwicklungsvarianten für die Teilfläche zwischen dem Berufskolleg und der Bahntrasse soll in Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ der bestehende Grünzug inkl. Wegeverbindungen entlang der Bahntrasse und in Richtung Berliner Straße verbreitert, städtebaulich und landschaftsplanerisch entwickelt und ökologisch aufgewertet werden. Der Grünzug soll künftig nicht nur funktionaler Verbindungsraum, sondern als qualitätsvolle Grünachse, mit Kinderspielmöglichkeiten, Aufenthalts-, Kommunikations- und Erholungsbereichen entwickelt werden. Damit soll insbesondere die Anbindung der bestehenden Wohngebiete südöstlich der Bahnlinie in Richtung Innenstadt verbessert und aufgewertet werden. Im Bereich der geplanten aufgelockerten Wohnbebauung sollen durchgrünte, z.T. großzügige Gartenbereiche einerseits die Verbindung der Wohngebäude mit den Grünzug und andererseits den notwendigen Abstand zu dem öffentlichen Raum sicherstellen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Im nordöstlichen Umfeld des Plangebiets befindet sich das **LSG „Osning“** in ca. 600 m Entfernung sowie in etwa 900 m Entfernung das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“**. Aufgrund der Distanz sowie der bestandsorientierten sowie behutsamen Nachverdichtung (Variante 1) sind keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf das LSG oder das FFH-Gebiet zu erwarten.

Aus gestalterischen Gründen sollen u. a. Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur Begrünung von Stellplätzen getroffen werden. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen

der Nachverdichtung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass:

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

Nach summarischer Prüfung werden die o. g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet erfüllt. Die insgesamt bestandsorientierte Überplanung im gesamten Plangebiet sowie die Nachverdichtung gemäß der Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ zwischen dem Hauptgebäude des Berufskollegs und der Bahnlinie führen zu **keinen ggf. erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter** gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung und in der Abwägung sachgerecht zu beachten.

Aufgrund dieser Voraussetzung werden im Verfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs gesammelt. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

Soweit sich im Planverfahren ggf. wesentlichen Änderungen ergeben, ist danzumal zu entscheiden, ob das Regelverfahren gemäß BauGB, inklusive die Erstellung eines Umweltberichts, geboten ist.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

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

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren zu einem großen Teil bebaut. Die Böden können an diesen Stellen ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die großen Freiflächen im Plangebiet werden teilweise seit längerer Zeit als einfache Rasenflächen bewirtschaftet. Gemäß aktuellem Kenntnisstand weisen diese Böden

größtenteils keine besondere ökologische Wertigkeit auf. Die vorliegende Planung dient der maßvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestands und Sicherung sowie Entwicklung der bestehenden Freiflächen. Optional soll gemäß Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ ein Teil der Freifläche zwischen dem Hauptgebäude des Berufskollegs und der Bahnlinie wohnbaulich entwickelt werden. Diese Nachverdichtung entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs und dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß BauGB. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte, unabhängig vom Variantenentscheid, insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**⁶ zugrunde gelegt.

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

Die **Messtischblattabfrage**⁷ (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude* und *Fettwiesen/-weiden* 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 18 Vogelarten (davon 11 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und das Große Mausohr in einem ungünstigen sowie die Bechsteinfledermaus in einem schlechten Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende sechs Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Feldsperling. Für den Kiebitz ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden. Für die Amphibienart, die Geburtshelferkröte, wird ebenfalls in einem schlechten Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

⁶ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁷ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Das Plangebiet umfasst eine ca. 7,5 ha bereits zum großen Teil überplante und bebaute Fläche. Größere Freiflächen werden entlang der Kättkenstraße, im Bereich der kammartigen Gebäudestruktur des Hauptgebäudes des Berufskollegs, entlang der Bahntrasse sowie in Abhängigkeit der unter dem Plankonzept (siehe Ziffer 4) dargelegten Entwicklungsvarianten bestandsorientiert gesichert und weiterentwickelt. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Schul-, Freizeit- und teilweise Freiflächennutzungen, sowie durch die gewerbliche Nutzung und angrenzender Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten.

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

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

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein größerer Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Größere bestehende Freiflächen entlang der Kättkenstraße, im Bereich der kammartigen Baustruktur des Hauptgebäudes des Berufskollegs und entlang der Bahnlinie sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Unabhängig des noch vorzunehmenden Variantenentscheids hält die Stadt die bestandsorientierte Entwicklung insgesamt, aber auch die Überplanung zur Nachverdichtung gemäß Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ grundsätzlich für geboten

und räumt der Planung als Maßnahme der Innenentwicklung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Gemäß § 13a(2) Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a(3) S.3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In diesem Zusammenhang sind gemäß § 13a BauGB sowie unter Beachtung der Grundsätze des § 34 BauGB in diesem Planungsfall eine weitere Abarbeitung der planerischen Eingriffsregelung und ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die Nachverdichtung von Bauflächen gemäß Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Stadtklimas. Ziel der Planung ist jedoch eine grundsätzlich bestandsorientierte, maßvolle Weiterentwicklung und optionale Nachverdichtung als Wohngebiet in untergeordnetem Umfang im Siedlungszusammenhang. Eine besondere Bedeutung der Fläche die gemäß Variante 1 wohnbaulich entwickelt werden soll, liegt für das Lokalklima in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Die zu sichernden Freiflächen insbesondere entlang der Kättkenstraße, im Bereich der kammartigen Gebäudestruktur des Berufskollegs und entlang der Bahntrasse sowie die Parkfläche gemäß Variante 2 oder die geplanten Gartenbereiche der Mehrfamilienhausbebauung übernehmen zudem eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung, unabhängig des noch vorzunehmenden Variantenentscheids, für die bestandsorientierte Entwicklung insgesamt oder auch für die maßvolle Nachverdichtung als Wohngebiet gemäß Variante 1 „Grünzug und Wohnen“.

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

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

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Maßnahmen zur Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Unabhängig des noch vorzunehmenden Variantenentscheids gemäß der Plankonzeptvarianten (Variante 1 „Grünzug und Wohnen“ oder Variante 2 „Grünzug und Park“, wird die Planung im erschlossenen Siedlungszusammenhang aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im September/November 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Berufskolleg“ (Beratungsvorlage DS-Nr. 00514/2016) beschlossen. Auf die früheren Beratungen wird an der Stelle ergänzend verwiesen.

Der Fachausschuss der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung im April 2017 (Beratungsvorlage DS-Nr. 00668/2017) über eine Anregung der Stadtparkinitiative betreffend die Aussetzung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 69 "Berufskolleg" bis zum Abschluss des ISEK beraten. Dieser Antrag wurde abgelehnt. Bezüglich der Ablehnungsgründe wird auf die Vorlage verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Anschließend wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Halle (Westf.), im Mai 2017