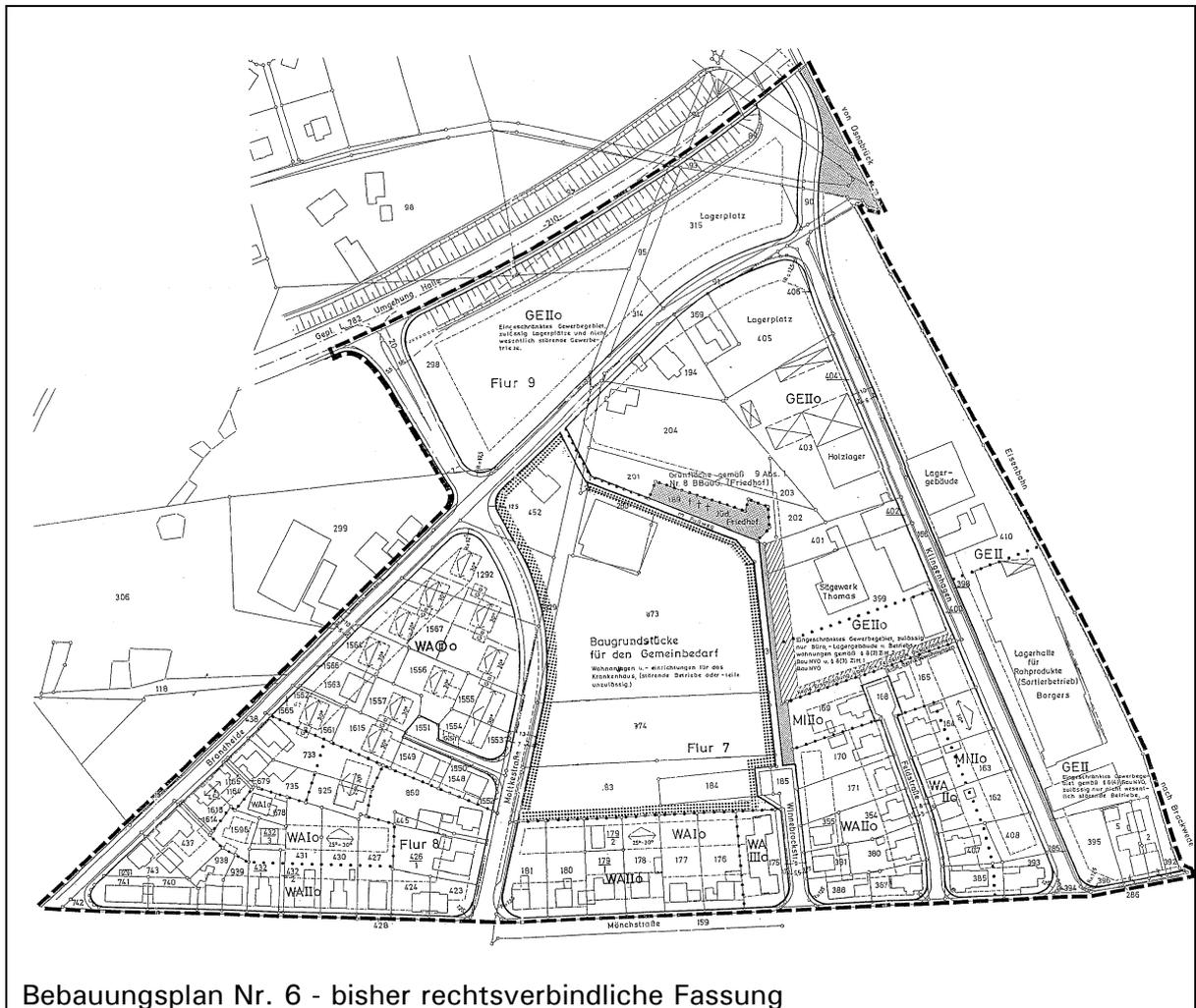


STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.1 als Neuaufstellung im Bereich „Moltkestraße“



Erneute Entwurfsoffenlage, September 2006

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.)

Bebauungsplan Nr. 6.1 als Neuaufstellung im Bereich „Moltkestraße“

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Bebauungsplan Nr. 6 (Altplan)
 - 2.3 Heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.) und Belange des Verkehrs
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.3 Altlasten
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Teilbereich A - Neuordnung**
 - 4.1.1 Planungskonzept: geänderte Verkehrsplanung und Nutzungsgliederung
 - 4.1.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.1.3 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.1.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.1.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.2 Teilbereich B - Bestandsüberplanung**
 - 4.2.1 Planungskonzept und Festsetzungen
 - 4.2.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.2.3 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz**
- 6. Umweltprüfung**
- 7. Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, AKUS GmbH, Bielefeld, Oktober 2004
- A.2 Generelle Baugrundbeurteilung, Beurteilung der Möglichkeit einer Regenwasserversickerung, Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, September 2005

¹ Stand: Erneute Entwurfsoffenlage September 2006

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1 liegt im Südwesten der Ortslage Halle (Westf.) und umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 11,3 ha. Dieser Bereich wird bisher insgesamt durch den Bebauungsplan Nr. 6 überplant, dessen Aufstellung 1970 eingeleitet worden ist und der 1974 als Satzung beschlossen wurde (in Kraft getreten im Februar 1976). Dieser Bebauungsplan soll im vorliegenden Geltungsbereich nunmehr durch den Bebauungsplan Nr. 6.1 ersetzt werden (siehe Kapitel 2.2). Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 6 wird das Gewerbegebiet nördlich des Klingenhagens nicht in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen.

Das Plangebiet Nr. 6.1 wird im Norden durch die Bahntrasse des „Haller Willem“ und durch die mit überplante Straße *Am Klingenhagen* begrenzt. Im Südosten begrenzt die *Mönchstraße* das Plangebiet. Im Westen bildet im unteren Abschnitt zunächst die Straße *Brandheide* gemäß Bebauungsplan Nr. 6 die Grenze des Geltungsbereiches, im oberen Abschnitt schließt dann der Geltungsbereich direkt an die Trasse der L 782 an.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst sowohl die teilweise schon ältere Randbebauung v.a. entlang der Erschließungsstraßen Feldstraße, Mönchstraße und Brandheide, als auch bisher freigehaltene und i.W. als Grünland genutzte Flächen im zentralen Plangebiet sowie die nördlich im Bereich Klingenhagen anschließende gewerbliche Nutzungen. Der städtebauliche Charakter der Teilbereiche ist somit sehr unterschiedlich ausgeprägt:

- Der **Bereich Klingenhagen** im Norden wird eindeutig durch gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Betriebsflächen und -gebäuden geprägt. Ansässig sind dort innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches Nr. 6.1 die Firmen E. Linker GmbH (Lager- und Abstellplatz für Absetzmulden, Baustoffe, Transporte ohne derzeit ständige Arbeitsplätze) und bisher die Thomas KG, ein ehemaliger Holzverarbeitender Betrieb mit Sägewerk. Der Betrieb wurde vor wenigen Jahren eingestellt, die Folgenutzung ist noch nicht abschließend geklärt. Nach Rücksprache mit den Eigentümern ist jedoch von einer gewerblichen Folgenutzung auszugehen (siehe Schallgutachten, S. 14ff.).
Nördlich des Klingenhagens befinden sich außerhalb des Plangebietes die Firmen Borgers Textilreinigung und Twellmeier Metallbau.
- Im **gesamten Bereich Feldstraße / Mönchstraße** besteht eine weitgehend geschlossene Randbebauung aus i.W. ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern, deren Bauabschnitte mit sehr unterschiedlichen Baustilen die schrittweise Entwicklung der Wohnnutzungen in der Ortsrandlage im letzten Jahrhundert dokumentieren. Allenfalls vereinzelt finden sich wohnverträgliche Kleingewerbliche oder freiberufliche Nutzungen.

Überwiegend bilden Ein-/Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Baufolge die Straßenrandbebauung, westlich der Winnebrockstraße sowie im Eckbereich Mönchstraße / Brandheide finden sich jedoch vereinzelt auch größere, bis zu dreigeschossige Miets Häuser. Im rückwärtigen Bereich sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes eingeschossige Bungalows entstanden.

Die Baustile variieren je nach Quartier und Entstehungszeit. Neben den typischen sog. „Kaffeemühlen“ mit 2 Vollgeschossen und Walmdach finden sich v.a. Gebäude mit steilen Satteldächern um 50° sowie Gebäude mit Mansarddächern.

- Der Bereich östlich der **Brandheide** ist durch die ältere Straßenrandbebauung im unteren Abschnitt sowie durch die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 6 in den 80er Jahren entwickelte zweigeschossige Bebauung im oberen Abschnitt geprägt. Westlich der Brandheide wurde in den letzten Jahren eine geschlossene Wohnbauzeile mit Doppel- und Reihenhäusern in sog. 1 ½-geschossiger Bauweise (Obergeschoss im Dachraum) errichtet, die jedoch in der Baugestaltung mit Nebenanlagen und (tlw. beliebigen) Gestaltungsattributen deutlich hinter der Qualität der älteren Randbebauung Mönchstraße / Feldstraße zurückbleibt.
- Im **südlichen Abschnitt der Moltkestraße** finden sich neben den älteren Wohnhäusern im Anschluss an die Mönchstraße auch zwei um 1990 entstandene, zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die auf Grund der damaligen Rahmenbedingungen und der entsprechenden Mieterstruktur zu sozialen Problemen im Umfeld geführt haben.
Nach Norden bis zur Brandheide schließen durchweg zweigeschossige Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäuser in der typischen Bauform der späten 60er bis frühen 70er Jahre mit ca. 30° Dachneigung an, die i.W. geschlossen und unter Beachtung einer bisher geplanten Straßentrasse gemäß den engen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 6 errichtet worden sind.
- Im **nördlichen Abschnitt der Moltkestraße** folgen bisher nicht überbaute Flächen, die überwiegend als Grünland genutzt werden, sowie eine zugehörige kleine Reitanlage. Im Anschluss daran befinden sich beiderseits der Moltkestraße bzw. in nördlicher Verlängerung der Brandheide im Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 6 vier alte Wohnhäuser, die in einem Fall betriebsgebunden bewohnt werden. Dieser Abschnitt weist bis zur anschließenden gewerblichen Nutzung v.a. aufgrund des alten Hauses Brandheide 76 mit straßenbegleitendem alten Eichenbestand noch einen besonderen regional- bzw. dorftypischen Charakter auf und kann - von Norden gesehen - als kleine „Ortseinfahrt“ bezeichnet werden. Rückwärtig liegt hier zudem die kleine Grünfläche eines früheren jüdischen Friedhofes.
- Nordwestlich der **Brandheide** folgen bis zum Böschungsbereich der L 782 mit straßenbegleitendem Gehölzbestand weitere Grünlandflächen.

Diese zusammenfassende Typisierung der Teilflächen im Plangebiet Nr. 6 bzw. nunmehr 6.1 verdeutlicht die sehr unterschiedliche Entwicklung in den durch diese Bauleitplanung erfassten Teilbereichen. Vor diesem Hintergrund erfolgt in Kapitel 2.3 die Gliederung der Planungsziele und -aufgaben in die Bereiche **A) Neuordnung** und **B) Bestandsüberplanung**.

2.2 Bebauungsplan Nr. 6 (Altplan)

Der **Bebauungsplan Nr. 6** umfasst das gesamte oben beschriebene Gebiet mit sehr unterschiedlich ausgeprägten Teilbereichen (siehe Kapitel 2.1) sowie die Gewerbefläche nördlich der Straße Klingenhagen bis zur Bahntrasse. Aus Sicht der vorliegenden Überplanung werden die **zentralen Planinhalte** des alten Bebauungsplanes wie folgt zusammengefasst:

- Grundlegendes Planungsziel war es damals, die Randlage zu der zu Beginn der 70er Jahre projektierten Ortsumgehung zu überplanen und einen weiteren **Verkehrsanschluss zur L 782** neu aus dem südwestlichen Stadtgebiet über Alleestraße und Moltkestraße zu schaffen. Diese Trasse wurde als 13 m breite Hauptverkehrsachse durch das Plangebiet vorgesehen und führte aufgrund der erforderlichen Einschleifung nach Westen Richtung L 782 zu den heute vor Ort teilweise nur schwer nachzuvollziehenden Grundstücksgrenzen an der Moltkestraße. Dieses Vorhaben ist jedoch bis heute auch nicht ansatzweise realisiert worden, die Trasse wurde lediglich von Wohnbebauung und anderen denkbaren Folgenutzungen freigehalten.
Auch die Brandheide wurde mit 10 m Ausbaubreite als Verbindung zwischen der v.a. gewerblich genutzten Straße Klingenhagen im Norden und der L 782 vorgesehen. Der Ausbauplan ignorierte hierbei insbesondere den o.g. wertvollen Eichenbestand.
- Als weiteres wichtiges Planungsziel wurde eine nahezu 2 ha große, zentral im Plangebiet gelegene Fläche zwischen nördlicher Randbebauung Mönchstraße, Moltkestraße und Gewerbegebiet im Norden und Nordosten als **„Baugrundstück für den Gemeinbedarf“** vorgehalten. Gemäß planerischer Zweckbestimmung waren hier konkret „Wohnanlagen und -einrichtungen für das Krankenhaus“ geplant. Aus diesem Grund und zwecks Gliederung gegenüber der bestehenden Wohnbebauung an der Feldstraße wurden für die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen des damaligen Sägewerks Thomas im Randbereich einzelne Gliederungs- und Schutzmaßnahmen festgesetzt (geschlossene Randbepflanzung, eingeschränkte Gewerbenutzung und Zufahrt). Überplant wurde das damals bereits bestehende Wohnhaus auf Flurstück 452. Dieses Vorhaben ist ebenfalls nicht realisiert worden.
- Als **Grünfläche** wurde zwischen Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen der ehemalige jüdische Friedhof auf Flurstück 189 festgesetzt.
- Die bestehenden Gewerbenutzungen nördlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche und der Straßentrasse zur L 782 wurden einschließlich Erweiterungsflächen als **Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Diese wurden allerdings nochmals gegliedert, nördlich der Brandheide wurden nur „Lagerplätze und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zugelassen. Die dort bereits damals vorhandene Wohnbebauung, die soweit erkennbar auf den Flurstücken 194 und 369 nicht mit den umgebenden Gewerbenutzungen zusammenhing, wurde insgesamt als nicht eingeschränktes Gewerbegebiet überplant.
- Die umgebende Wohnbebauung wurde weitgehend als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** überplant. Ausgenommen hiervon wurde lediglich ein Streifen entlang der Straße Klingenhagen und in Randlage zu dem dortigen Gewerbegebiet, der als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt wurde. Nutzungsmaße und baugestalterische Festsetzungen überplanten entsprechend der damaligen Planungsphilosophie sehr restriktiv sowohl den Bestand als auch die angestrebte

neue Straßenrandbebauung am Zubringer zur L 782. Beispielhaft genannt seien enge Baugrenzen, zwingende Vorgaben von z.B. genau 30° Dachneigung oder der weitgehende Ausschluss von Dachaufbauten.

2.3 Planungsziele der Stadt Halle (Westf.) und Belange des Verkehrs

Die Stadt Halle hat im Jahr 2000 ausgelöst durch Anfragen betroffener Bürger die Prüfung des Bebauungsplanes Nr. 6 eingeleitet.

Im Zuge der nach den Vorgaben des alten Bebauungsplanes Nr. 6 fortschreitenden Wohnbebauung im Bereich Moltkestraße wurde der Endausbau der Erschließungsstraße beantragt. Ebenso stand der Endausbau der inzwischen nahezu vollständig mit beidseitiger Wohnbebauung bebauten Brandheide an. Sowohl Moltkestraße als auch Brandheide besitzen bis heute ausschließlich die Funktion als Wohn- bzw. als untergeordnete Wohnsammelstraße. Als problematisch hat sich allerdings aufgrund Wohnbebauung und Ausbauszustand des jeweils nördlichen Straßenabschnittes (faktisch als Wirtschaftsweg bzw. als Weg in Ortsrandlage) die bisherige Verknüpfung mit dem Gewerbegebiet bzw. mit der Straße Klingenhagen erwiesen, da hier zeitweise Schleichverkehr durch Pkw mit überhöhten Geschwindigkeiten sowie durch Lkw erfolgt bzw. erfolgte.

Die Frage des Endausbaus der Moltkestraße steht für Anwohner und Stadt somit zwangsläufig in direktem Zusammenhang mit der seit gut 30 Jahren zwar durch Freihaltung berücksichtigten, aber niemals weiter konkretisierten Anschlussplanung an die L 782. Da der Ausbau der Brandheide hiervon nur wenig berührt ist, konnte auf Grundlage der eingeleiteten Planänderung bereits vorab der Endausbau durchgeführt werden.

Darüber hinaus entspricht der Bebauungsplan Nr. 6 mit der in Kapitel 2.1 erläuterten Gemeinbedarfsfläche und der Nutzungsgliederung nicht mehr den heutigen Planungszielen. Weder ist die erweiterte Krankenhausnutzung heute noch realistisch, noch sind einige der privaten Eigentümer weiterhin bereit, die Fragestellung offen zu lassen und die Grundstücke auf unabsehbare Zeit nicht baulich nutzen zu können. Im Zuge der **Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes** der Stadt Halle (Westf.) wurde daher beantragt, die Flächen nunmehr als Wohnbauland darzustellen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde gewünscht. Hinzu kommt, dass auch die Eigentümer der von der Straßenplanung betroffenen Parzellen Klarheit erzielen möchten und nicht bereit sind, größere Flächen für die Straßenplanung weiter freizuhalten und ggf. abzugeben.

Im Ergebnis haben die Bewohner des Quartiers beiderseits der Moltkestraße somit ein berechtigtes Interesse an der Konkretisierung der über 30 Jahre alten Konzeption bzw. des dann erforderlichen öffentlichen Grunderwerbes oder an der Umplanung, damit die Provisorien beendet und die städtebauliche Gestaltung endlich abgeschlossen werden kann.

Andererseits spielt die verkehrliche Fragestellung im Zusammenhang mit der Diskussion um die künftige Trasse der A 33 und um die Verknüpfung mit L 782 und insbesondere mit der Alleestraße eine Rolle. Vor diesem Hintergrund hatte die Stadt Halle

(Westf.) bereits damals das Ing.Büro IVV Aachen, das die Verkehrsuntersuchungen für die Stadt Halle durchführt und laufend im Zusammenhang mit der A 33-Diskussion fortschreibt, um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass mit den Eingangsdaten 1999/2000 eine Mehrbelastung der Moltkestraße von 5.000-8.000 Kfz/Tag zu erwarten sei. Da für Straßen mit Wohnfunktion eine Belastung bis zu 2.000 Kfz/Tag als gut verträglich zu beurteilen sei, würden somit erhebliche Konflikte verursacht, die aus heutiger bauleitplanerischer Sicht bezüglich Sicherheit, Lärm-schutz etc. im Jahre 1970 bei Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 wahrscheinlich unterschätzt worden sind. Das Büro IVV Aachen hat in der Gesamtbewertung aus verkehrlicher Sicht den Anschluss der Moltkestraße an die L 782 nicht für notwendig gehalten.

Nach intensiver Diskussion in den Sitzungen am 16.05.2000 und am 21.06.2000 haben daher der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 zu überplanen. Auf die entsprechenden Rats- und Ausschussprotokolle wird Bezug genommen. **Übergeordnete Planungsziele** für die Erarbeitung der Neufassung sind nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

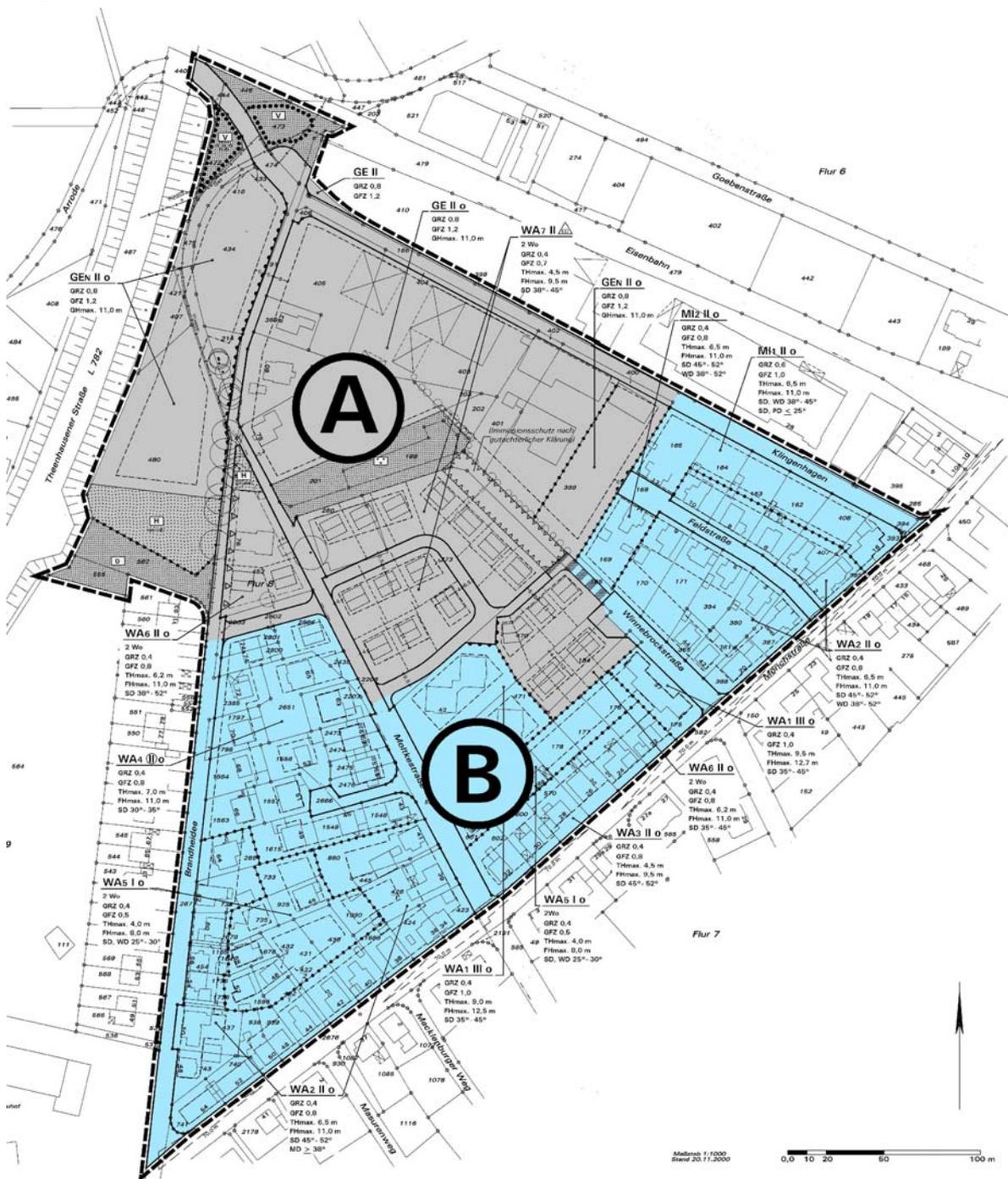
- Die Straßenplanung mit Anschluss an die L 782 und die freigehaltene Gemeinbedarfsfläche sollen aufgegeben und in Abstimmung mit den Betroffenen durch eine sinnvolle, auf das Wohnquartier bezogene Neuplanung ersetzt werden.
- Die Gewerbenutzungen sind zu überprüfen und angemessen im Bestand und mit gewissen umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern.
- Die Gebietsgliederung zwischen Wohnen und Gewerbe ist städtebaulich sinnvoll zu überarbeiten und an die heutigen Rahmenbedingungen anzupassen, hierbei soll neben der schalltechnischen Prüfung insbesondere auch auf eine städtebaulich wirksame grünordnerische Gliederung und Abschirmung geachtet werden.
- Die im Rahmen der Bestandsüberplanung erkannten teilweise sehr strengen Reglementierungen des Altbestandes sollen überprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einer angemessenen Neuregelung zugeführt werden.
- Sicherung eines Standortes für einen öffentlichen Kinderspielplatz im Plangebiet.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Vorbereitungen für das Planverfahren aufgrund der schwierigen Abstimmung mit völlig unterschiedlichen und teilweise widerstreitenden öffentlichen und privaten Belangen sowie mit der verkehrlichen Diskussion um die A 33 bereits erhebliche Zeit in Anspruch genommen haben.

Im Zuge der A 33-Trassendiskussion und der Diskussion des Vorentwurfes im Winter 2004/2005 sind nochmals Stimmen laut geworden, die sich für die Beibehaltung der Option „Anschluss an die L 782“ und gegen diese Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 6 ausgesprochen haben. In den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde das Erschließungskonzept der Neuplanung Nr. 6.1 mit Aufgabe der Anbindung an die L 782 jedoch bestätigt. Das Planverfahren wurde somit fortgeführt und der Bebauungsplan-Entwurf mit dem im Vorentwurf enthaltenen Erschließungskonzept in das weitere Verfahren gemäß § 3(2) BauGB gegeben.

Die vorliegende Neufassung Nr. 6.1 beinhaltet nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Ausgenommen ist lediglich das Gewerbegebiet nördlich der Straße Klingenhagen bis zur Bahntrasse, da hier derzeit kein Regelungserfordernis gesehen wird. Im Interesse einer eindeutigen Abgrenzung und Nachvollziehbarkeit wird die **neue Bezeichnung als Bebauungsplan Nr. 6.1** gewählt.

Aufgrund der deutlichen Zweiteilung der Planungsziele und -inhalte wird das Planvorhaben in dieser Begründung zwecks besserer Nachvollziehbarkeit v.a. für die betroffenen Bürger in die Bereiche **A) Neuordnung** und **B) Bestandsüberplanung gemäß folgender Übersichtskarte** gegliedert:



Übersichtskarte: Gebietsgliederung in **A) Neuordnung** und **B) Bestandsüberplanung**, siehe Gliederung der Begründung in Kapitel 4.1 bzw. Kapitel 4.2

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **alten Flächennutzungsplan (FNP)** war die Nutzungsgliederung des alten Bebauungsplanes Nr. 6 übernommen worden. *Gewerbliche Bauflächen* wurden beiderseits der Straße Klingenhagen dargestellt, die übrigen Bauflächen wurden als *Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen* ausgewiesen. Im Zuge der FNP-Neuaufstellung wurde von Eigentümern beantragt, die Gemeinbedarfsflächen nunmehr als Wohnbauland darzustellen und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 einzuleiten. Der **wirksame Flächennutzungsplan** (Genehmigung im Sommer 2006) stellt nunmehr auch die frühere Gemeinbedarfsfläche als *Wohnbaufläche* dar.

Der weitere Flächenbedarf und die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung sind in diesem Verfahren zur FNP-Neuaufstellung intensiv behandelt worden. Die Flächenpotenziale sind zudem einer FNP-Umwelterheblichkeitsprüfung unterzogen worden. Auf dieses Verfahren und auf den Erläuterungsbericht wird somit ausdrücklich Bezug genommen. Hieraus ergibt sich auch unter Beachtung der problematischen Gesamtsituation der Stadt und schwieriger oder fehlender Alternativen die Standortentscheidung für die vorliegende Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die landesplanerische Vorabstimmung hierzu wurde durchgeführt.

3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Boden- oder Baudenkmale** sind im Gebiet bisher nicht bekannt. Vorsorglich wird auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v.a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Aufgrund der schrittweisen Entwicklung und der sehr heterogenen Bebauungsstruktur im Plangebiet wird dem Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld keine überdurchschnittliche oder allgemeine denkmalpflegerische oder kulturhistorische Bedeutung beigemessen. Stellvertretend für die Siedlungsentwicklung und für die Einbindung der früheren Bauformen in das landschaftstypische Umfeld steht allerdings die Situation im Bereich des Gebäudes Brandheide 76 (Flurstück 452, ehem. kleine Hofstelle) mit dem prägenden umgebenden Eichenbestand. Der Erhalt dieser Strukturen wird im Gegensatz zum Altplan Nr. 6 als sehr positiv gewertet.

3.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1 sind bisher **keine Altlasten** bekannt.

Die Betriebsfläche des ehemaligen holzverarbeitenden Betriebes am Klingenhagen stellt nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde jedoch eine **Altstandortverdachtsfläche der Erhebungsstufe II** dar. Diese wird bestandsorientiert weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt und steht für gewerbliche Folgenutzungen zur Verfügung. Eine Änderung der Nutzungsart Gewerbe erfolgt somit nicht, ebenso sind bisher keine wesentlichen baulichen Maßnahmen vorgesehen. Anhaltspunkte für Bodenbelastungen der Gewerbefläche oder des weiteren Umfeldes sind bisher nicht bekannt. Bei

größeren Bauvorhaben oder bei späteren Folgenutzungen ist ggf. die weitere Nutzungsverträglichkeit zu überprüfen.

Für das Areal der Reithalle ist sicherzustellen, dass die geplante wohnbauliche Nutzung ohne Einschränkung möglich ist. Nach Abbruch der Gebäude, Entfernung des Materials und Entsiegelung der Flächen sind die ggf. noch ausstehenden Bodenuntersuchungen vorzunehmen. Der Umfang ggf. erforderlicher Untersuchungen ist mit der Fachbehörde abzustimmen. Die im Umfeld der Reithalle lagernden Abfallstoffe sind im Zuge der Planrealisierung ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere Reithallennutzung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit des Standortes für die angestrebte Wohnnutzung ist durch Abschlussbericht im Rahmen des Abbruchverfahrens gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.

Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (Kreis Gütersloh, untere Abfallwirtschaftsbehörde, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen.

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt 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. Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990** in der aktuellen Fassung.

Die Planung wird nachfolgend aus den in Kapitel 2.2 bzw. 2.3 genannten Gründen in die Bereiche **A) Neuordnung** und **B) Bestandsüberplanung** gegliedert:

4.1 Teilbereich A - Neuordnung

4.1.1 Planungskonzept: geänderte Verkehrsplanung und Nutzungsgliederung

Das **Verkehrskonzept** basiert auf dem heute im Plangebiet vorhandenen Erschließungssystem. Nach **Aufgabe des Anschlusses an die L 782** können Planstraßen und Wege im Plangebiet auf die quartierbezogene Erschließungsfunktion reduziert werden. Die Einschleifung der Moltkestraße entfällt, so dass die frei werdenden Flächen als Bauland bzw. außerhalb des Siedlungsbereiches nahe der L 782 als Grünflächen festgesetzt werden können. Auch der Ausbau der nördlichen Brandheide als Verbindungsstraße zwischen L 782 und Gewerbegebiet bzw. Klingenhagen wird nicht mehr erforderlich. Dieses entspricht weitgehend den heutigen Rahmenbedingungen. Wie im Altplan Nr. 6 soll zudem die Verlängerung der Moltkestraße im Nordwesten weiterhin aufgehoben und als Gewerbegebiet überplant werden.

Die **Binnenerschließung** der neu geplanten Wohnbaufläche erfolgt durch einen ergänzenden Erschließungsring (Planstraße A). Zwischen Moltkestraße und Brandheide wird eine kurze Verbindung geschaffen (Planstraße B), die die nördliche Verlängerung beider Straßen mit fehlender Wendemöglichkeit entlastet.

Die **Festsetzung der Baugebiete** erfolgt bestandsorientiert nach der vorhandenen Gliederung in Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen und unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 6. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung zentrumsnaher, i.W. bereits erschlossener Gewerbe- und Wohnbauflächen einschließlich einer vertretbaren Nachverdichtung.

4.1.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen durch Straßenverkehr sowie Einwirkungen aus Gewerbebetrieben und aus der Landwirtschaft Bedeutung erlangen. Nach Klärung grundlegender Eigentümerinteressen wurde daher ein **Schalltechnisches Gutachten** eingeholt (Akus GmbH, Bielefeld, Oktober 2004). Untersucht und diskutiert wurden die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehr und Gewerbe. Dieses Gutachten wird den Planunterlagen beigelegt und wird Grundlage für die weitere diesbezügliche Abwägung der Stadt. Zusammenfassend wird auf Ebene des Vorentwurfes zunächst folgendes festgestellt:

a) Lärmimmissionen durch Straßenverkehr:

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet heute insbesondere von der L 782 im Westen ein. In die Berechnung wurde darüber hinaus aber auch die mögliche Konsenstrasse der A 33 einbezogen, um hier langfristig mögliche Summenpegel sicher bewerten zu können. Zu Grunde gelegt wurden die in diesem Zusammenhang maßgeblichen Verkehrsstärken aus dem Schlussbericht der Verkehrsprognose 2020 zur A 33 (siehe Schallgutachten, Kapitel 3 mit Nachweisen), um mit der Ermittlung auf der „sicheren Seite“ zu liegen.

Im Ergebnis liegen die Werte im Bereich des neu geplanten WA7 unter Beachtung des umgebenden Gebäudebestandes - bei ansonsten aber freier Schallausbreitung - im Südosten tags und nachts im idealtypischen Bereich für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005. Im Nordwesten werden diese Idealwerte tags und nachts überschritten, die Werte liegen aber immer noch im Bereich der Wohngebietswerte nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung). Ausgenommen hiervon ist nur der Abschnitt direkt an der westlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des bestehenden Hauses Brandheide 76. Die Geräuschbelastung überschreitet hier die Werte der 16. BImSchV für Wohngebiete im Obergeschoss um 1 dB(A), liegt aber somit noch klar in dem Bereich, der in Mischgebieten zulässig ist. Damit ist in diesem Rahmen ebenfalls gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet. Auf das Schallgutachten wird verwiesen.

Grundsätzlich stellt die Stadt Halle (Westf.) fest, dass diese Überschreitungen der idealtypischen Werte im Verhältnis zur Aufgabe einer potenziell erheblich belastenden Straßenführung und zur möglichen Baulandmobilisierung im Siedlungszusammenhang

gewertet werden müssen. Vor diesem Hintergrund werden die Überschreitungen insgesamt als gering und als wohngebietsverträglich beurteilt.

b) Einwirkungen von Gewerbebetrieben:

Im Bereich **Klingenhagen** prägen gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Betriebsflächen und -gebäuden das Siedlungsbild. Ansässig sind dort innerhalb des Geltungsbereiches Nr. 6.1 die Firmen E. Linker GmbH (Lager- und Abstellplatz für Absetzmulden, Baustoffe, Transporte ohne derzeit ständige Arbeitsplätze) und bisher die Thomas KG, ein ehemaliger Holzverarbeitender Betrieb mit Sägewerk. Der Betrieb wurde vor wenigen Jahren eingestellt, die Folgenutzung ist noch nicht abschließend geklärt. Nach Rücksprache mit den Eigentümern ist jedoch von einer gewerblichen Folgenutzung auszugehen (siehe Schallgutachten, Kapitel 4, Seite 14ff.). Nördlich des Klingenhagen befinden sich außerhalb des Plangebietes die Firmen Borgers Textilreinigung und Twellmeier Metallbau.

Das Schallgutachten hat diese Situation intensiv geprüft. Zu Gunsten der Betriebe wurden GE-typische Emissionspegel bei freier Schallausbreitung - d.h. ohne Abschirmung durch vorhandene Gebäude - angenommen. Im Ergebnis liegen die Immissionspegel tags im überwiegenden Bereich der geplanten WA6/7 unter 50 dB(A), im Nordosten werden Werte zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht.

Nur in einem ca. 10-15 breiten Streifen können die Werte bei einem kontinuierlichen Betrieb zwischen 6.00 und 22.00 Uhr den Orientierungswert bzw. Richtwert gemäß TA Lärm von 55 dB(A) für Wohngebiete überschreiten. Da die geplante Wohnbebauung zu Gunsten der Eigentümer neu entwickelt werden soll und damit eindeutig an das Gewerbe „heranrückt“, soll in der Planung dieser Randstreifen nicht überbaut, sondern als Abstandsfläche außerhalb der WA-Festsetzung von jeglicher Bebauung vorbeugend frei gehalten werden. Hierin werden keine durchgreifenden Vermögensnachteile für den Grundeigentümer gesehen, erst durch die Planung können große Flächen als Bauland entwickelt werden. Zudem ist die nunmehr mögliche Vermarktung angesichts der Grundstückspreise in der Stadt Halle (Westf.) deutlich positiver zu bewerten als der Übernahmepreis durch die öffentliche Hand.

c) Landwirtschaftliche Einwirkungen:

Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich besonderer **landwirtschaftlicher Emissionsquellen**, landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zum Außenbereich sind über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen.

Die im Gebiet WA7 betriebene untergeordnete Pferdehaltung soll zu Gunsten der Wohnbebauung in den Bereich westlich der Brandheide verlegt werden, so dass auch hier keine besonderen Konflikte zu erwarten sein werden.

4.1.3 Art der baulichen Nutzung

Die **Baugebiete** werden wie folgt gegliedert und festgesetzt:

a) **Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO:**

Die vorhandenen Gewerbegebiete werden unter Aufnahme der bisherigen Planinhalte weiterhin als **Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Grundlage sind die Aussagen der Eigentümer bzw. Betriebsinhaber und die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens (siehe Kapitel 4.1.2).

Der westliche Abschnitt des Gewerbegebietes zwischen Brandheide und L 782 ist im Altplan Nr. 6 bereits als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEN** überplant worden, in dem i.S. des § 6 BauNVO nur das Wohnen „nicht wesentlich störende Betriebe“ einschließlich Lagerplätze zulässig sind. Diese Gliederung wird beibehalten. Durch Beschränkung auf den Störgrad analog zu Mischgebieten wird der Gemengelage und dem Bestandsschutz angrenzender Misch-/Wohnnutzungen Rechnung getragen.

In 2 Abschnitten erfolgt gegenüber dem Altplan Nr. 6 eine kleinflächige **Rücknahme der Gewerbegebiete** u.a. zu Gunsten einer verbesserten Abstufung zwischen Gewerbe und Wohnnutzungen: Die Grünfläche um den zentral gelegenen ehemaligen jüdischen Friedhof wird deutlich erweitert. Zudem wird im Westen zwischen alter Straßentrasse zur L 782 (künftig Grünfläche) und Gewerbe in Abstimmung mit der Eigentümerin eine weitere Grünfläche festgesetzt. Gegenüber dem im Süden nächstgelegenen Wohnhaus Brandheide 93 erfolgt somit eine Rücknahme um etwa 35 m.

• **Ausschluss von Nutzungen:**

Im Stadtgebiet sind verfügbare Gewerbeflächen aufgrund der Rahmenbedingungen und der Problematik betriebsgebundener Bereiche begrenzt und daher zweckgebunden zu nutzen. Ausgeschlossen werden aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen in Nachbarschaft zu Wohnbereichen und des peripheren Standortes gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 **Tankstellen, Schrottlagerplätze, Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe** sowie **Einzelhandelsbetriebe**.

Eine Etablierung von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Betrieben soll in dieser durch Wohnnutzungen umgebenden städtischen Randlage vorbeugend ausgeschlossen werden, da diese durch die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Verkehr, bauliche Maßnahmen, Image und „trading down“-Effekt) das Ziel der städtebaulichen Aufwertung und Sicherung bzw. Entwicklung des Gebietes gefährden würden.

Bei Einzelhandelsbetrieben ist neben der Belegung von Gewerbeflächen in dieser Lage zudem auf unerwünschte Begleiterscheinungen wie zusätzliches Verkehrsaufkommen und auf die städtebaulich negativ bewertete Konkurrenz zum Ortszentrum zu verweisen. Sonstige gemäß § 8 BauNVO zulässige Gewerbebetriebe sollen jedoch nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen (v.a. Kfz-Handel i.w.S. und Handwerksbetriebe) zugehöriger Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, wird dieser zugelassen, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Der dem Schutz des Zentrums dienende sortimentsbezogene Einzelhandelsausschluss wird im Gegensatz zu den peripher am Stadtrand liegenden Gewerbegebieten auf Grund der Lage angrenzend an den Siedlungsschwerpunkt hier nicht vorgenommen.

Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning in BauR 2005, S. 1093ff auch das Randthema „Ausschluss von Kiosken“ bei einer derartigen Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten. Die Stadt Halle

(Westf.) folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff. und stellt fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber in dem am Standort eher unwahrscheinlichen Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk o.ä. hierüber ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

- **„Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO im Bereich Brandheide:**

Im Bebauungsplan Nr. 6 sind bereits die betriebsunabhängigen Wohnhäuser an der Brandheide auf den Flurstücken 194 und 369 als Gewerbegebiet rechtsverbindlich überplant.² Langfristiges Ziel war es, die betriebsungebundene Wohnnutzung in diesem Bereich aufzugeben. Eine räumliche Trennung war nicht mehr möglich, die gewerbliche Vorbelastung der Wohnnutzung war und ist gegeben. Diese Überplanung kann mit Blick auf die umgebenden Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 6.1 nicht aufgehoben werden. Die Wohngebäude genießen aber Bestandsschutz. Aus dem Bestandsschutz ergibt sich, dass die vorhandenen, nach früherem Recht vor dem Bebauungsplan Nr. 6 rechtmäßigen, aber danach nicht mehr zulässigen Bauwerke erhalten und weiter genutzt werden dürfen. In der Übergangszeit muss der bestehende Konflikt weiter im Einzelfall in immissionsschutzrechtlichen Verfahren bewältigt werden.

Der Bebauungsplan strebt daher für diese Bereiche weiter die Nutzung durch Klein- und Mittelbetriebe an, Wohngebäude können langfristig als Betriebswohnungen einbezogen werden. Eine Festsetzung als Mischgebiet kann hier nicht erfolgen, da dann zusätzlich freies Wohnen in das Gebiet eindringen könnte. Angesichts der verfestigten Situation wird jedoch zu Gunsten der Eigentümer erwogen, im Planverfahren Nr. 6.1 einen erweiterten Bestandsschutz aufzunehmen. Dieser kann durch die sog. **„Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO** erfolgen, nach der gewisse Änderungen und Erweiterungen der Wohnnutzung ggf. zugelassen werden können. Das Wohnhaus auf Flurstück 204 wird hier ebenfalls einbezogen, da möglicherweise künftig hier kein Gewerbe mehr ausgeübt wird und eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

- b) Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO:**

Die bisher als *Gemeinbedarfsfläche* mit zugehörigen Wohnfolgenutzungen reservierte, etwa 2 ha große Fläche wird nunmehr insgesamt als Wohngebiet entwickelt. Grundsätzlich sollen in diesem Bereich ergänzende und wohnverträgliche Nutzungen möglich bleiben, weshalb der gesamte Bereich in Anlehnung an den umgebenden Bestand gemäß Bebauungsplan Nr. 6 als **Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt wird. In diesem Rahmen ist eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, was aus grundsätzlichen Erwägungen für geboten gehalten wird (Nutzung von Ressourcen, Nutzungsmischung, Verkehrsvermeidung).

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Gartenbaubetriebe und Tankstellen** werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen und nachbarschaftlichen Rahmen und den o.g. Planungszielen nicht gerecht werden können.

² Anmerkung: auf den Flurstücken 204, 201 tlw. erfolgten dagegen wiederholt gewerbliche Nutzungen.

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a) Festsetzungen in den Gewerbegebieten:

Die grundlegenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden weitgehend aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 übernommen bzw. in Anlehnung an diesen entwickelt. Wesentliches Ziel ist es, den Betrieben unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen eine weitgehende Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Zwecks Beachtung der vorhandenen und der angrenzenden Bebauung wird dagegen erstmalig eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhen auf 11 m aufgenommen. Überschreitungen für Technikaufbauten können ggf. zugelassen werden.

Im Entwurf erfolgen - nach ggf. grundlegender Bestätigung des Plankonzeptes - weitergehende Erläuterungen.

b) Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA6 und WA7 (Neuplanung):

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden für die Neuplanung in den WA6 und WA7 bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die angrenzende Bebauung entwickelt. Ziel ist eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel-/Doppel- oder Reihenhäusern. Wesentliche Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Grund- und Geschossflächenzahl GRZ und GFZ** werden aufgrund der möglichen Grundstücksgrößen mit z.B. Doppelhausteilungen mit 0,4 bzw. 0,7/0,8 festgesetzt und somit nahezu als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen.
- Im WA7 wird auf das ortsübliche **Vollgeschoss mit ausgebautem Dachraum in offener Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser)** abgestellt. Die **Traufhöhe** von bis zu 4,5 m lässt eine familiengerechte Obergeschossnutzung zu, auch falls dieses rechnerisch als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum. Als Bezugshöhe wird auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte mit den endausgebauten Straßen zu bestimmen ist.
- Im **WA6** wird angesichts der zwei-/dreigeschossigen Nachbarschaft an Winnebrockstraße und Moltkestraße mit größeren Mehrfamilienhäusern (WA1) eine **verdichtete Bebauung** zugelassen. Im Nordwesten wird um das bestehende ältere und größere Gebäude und als Abschluss der dortigen zweigeschossigen Bebauung ebenfalls eine etwas größere Bebauung ermöglicht.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich i.W. nach Grundstückslage und Nachbarbebauung.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude in den WA6 und WA7 sichert die typische ortsübliche, bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung. Sie verhindert außerdem eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige) Verdichtung. Hier sind aufgrund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele vorhanden.

Die für eine 2. Wohnung in Doppelhaushälften oder Reiheneinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in besonders begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sonder-situationen ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer Verdichtung „durch die Hintertür“ führen könnten. Weitere Anforderung ist zudem ein zusätzlicher Stellplatznachweis. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bauvorschriften ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes und werden für den Bereich der Neuplanung WA6/7 aus der umgebenden Wohnbebauung und aus den in der Stadt Halle (Westf.) im Regelfall für derartige Neubauflächen verwendeten Vorgaben entwickelt. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Neubauquartier.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. benachbarter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Festsetzungen in den Gewerbegebieten:

- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild und Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die aufgrund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, städtebaulichen Charakter und Ortsrandlage berücksichtigen und sich - gerade auch mit Blick auf die hier in Dammlage verlaufende L 782 - unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern oder mit grellem Licht wird ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

b) Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA6 und WA7 (Neuplanung):

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und insbesondere in kleinstädtischen Situationen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von heute 38°-45°. Sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Abweichungen sind möglich. Die Beschränkungen sind auch angesichts der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.

In zwei Bereichen im Plangebiet (MI_{1/2} und WA6) werden auch modernere Bauformen beispielhaft angestrebt, hier werden entsprechend auch Pultdächer mit geringeren Dachneigungen zugelassen. Diese werden angesichts eher geringer Bauwünsche aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst.

- 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. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht 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!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen im Plangebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher ausgeschlossen. Ausdrücklich empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.

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 Farb-

skalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

- **Stellplatzanlagen, Vorgärten und Einfriedungen** entfalten im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßensbreiten zu Gunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

4.1.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Grünordnerische Belange können in der Neuaufstellung Nr. 6.1 verstärkt einbezogen werden, soweit sich dieses mit Grundstücksfragen und privaten Belangen vereinbaren lässt. Der gewerbliche Teil des Plangebietes ist heute überwiegend bebaut. Noch nicht bebaut sind hier dagegen die rückwärtigen Grundstücksflächen der 3 Wohnhäuser an der Brandheide sowie das Gewerbegebiet südlich bzw. westlich der Verlängerung Moltkestraße / Brandheide. Hier werden gegenüber dem Altplan Nr. 6 Straßen- und Gewerbeflächen zu Gunsten einer verbesserten Abstufung zwischen Gewerbe und Wohnnutzungen zurückgenommen. Weitgehend unbebaut ist ebenfalls die bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche. Planungsziel ist i.W. die bessere Beachtung der vorhandenen Strukturen und der im Bereich Brandheide noch gut ausgeprägten Ortsrandsituation:

- Die bisherige Straßentrasse zur L 782, die im Eigentum der Stadt Halle steht, wird westlich der Brandheide künftig als **öffentliche Grünfläche, hier Ortsrandgrün** festgesetzt. Neben eventuellen Anpflanzungen in Randbereichen kommt auch eine Verpachtung und weitere Nutzung/Pflege als Grünland oder als Weide für die Pferdehaltung in Frage, da dieses ausdrücklich dem gestalterischen Ziel in Ortsrandlage entspreche.
- Auf der nördlich anschließenden privaten Fläche, die heute i.W. als Pferdeweide genutzt wird, wird das Gewerbegebiet in Abstimmung mit der Eigentümerin zu Gunsten einer weiteren **(privaten) Grünfläche** zurückgenommen.
- Die **öffentliche Grünfläche** um den zentral gelegenen ehemaligen jüdischen Friedhof soll v.a. zwecks Gliederung und zur Sicherung des Friedhofes deutlich um Flurstück 201 erweitert werden, eine öffentliche Übernahme des Flurstückes wird jedoch zur Umsetzung erforderlich.
- Im zentralen Plangebiet erfolgt die Aufnahme einer ca. 700 m² großen **Spielfläche**. Dieses entspricht dem Gesamtkonzept zur künftigen Anlage von öffentlichen Spielplätzen (Kinderspielplätze Halle (Westf.), Bewertung der Standorte), wonach festgestellt wurde, dass im Bereich westlich der Alleestraße unzureichend Spielplätze zur Verfügung stehen und als weiteres Vorgehen beschlossen wurde, eine Fläche im Bereich Moltkestraße / Mönchstraße zu suchen und langfristig zu sichern.

- Der wertvolle, ortsbildprägende **Baumbestand** (v.a. Eichen) im Abschnitt Brandheide sowie der **Baum- und Gehölzbestand** im Norden am Klingenhagen werden erstmals zum Erhalt festgesetzt.

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 und -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Auf Bestand, Standortentscheidung und auf die weiterhin sinnvolle Nachverdichtung im Siedlungsbereich wurde bereits in Kapitel 2.3 eingegangen. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung weiterhin durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung, Baugrenzen und Grundstückstiefen), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt, die Stadt Halle (Westf.) bewertet die Planung insgesamt weiterhin als angemessen und erforderlich.

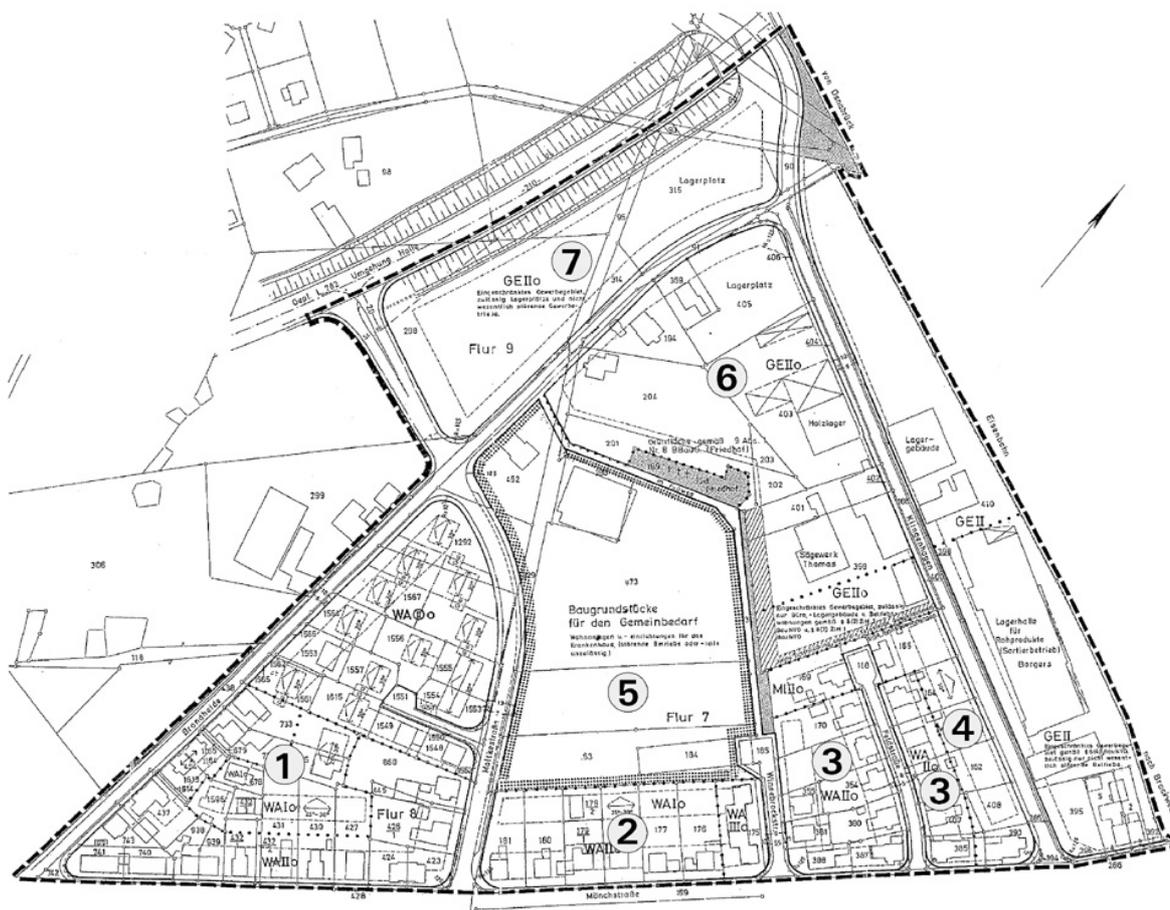
Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Fläche können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Zunächst sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut, es haben sich maßgeblich Gewerbe- und Wohnnutzungen etabliert, die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 6 erfolgt weitgehend bestandsorientiert.
- Nicht bebaut ist bisher i.W. eine Fläche im zentralen Plangebiet, diese wird bisher als Reitanlage und Weide genutzt. Die Fläche war im Altplan Nr. 6 großflächig als Gemeinbedarfsfläche (Wohnanlagen und -einrichtungen für das Krankenhaus) aufgenommen, für diesen Bereich bestehen somit ebenfalls Baurechte. Durch die Neuaufstellung wird dieser Bereich als Wohngebiet (WA6/7) überplant. Darüber hinaus wird hier ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.
- Aufgrund der bestandsorientierten Planung - unter Aufnahme der Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 6 - erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet, eine Ausdehnung der Bauflächen in den Außenbereich wird nicht vorgenommen.
- Die o.g. Grünflächen werden erstmals zu Lasten von bisher geplanten (Gewerbe-)Bau- und Straßenflächen festgesetzt oder erweitert, ebenso wird der Erhalt des wertvollen Baumbestandes erstmals planungsrechtlich gesichert.
- Spielraum für eine weitere Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten v.a. von Grünflächen wird unter Berücksichtigung privater Belange darüber hinaus nicht oder allenfalls nur noch in sehr geringem Maße gesehen. Eine Rücknahme von weiteren Bauflächen zu Gunsten von Grünflächen ist aus den o.g. genannten Gründen städtebaulich in der Innerortslage nicht sinnvoll und würde massiv private Belange berühren. Hierfür werden keine ausreichenden Argumente gesehen.

- Im Planverfahren erfolgen im Altbestand insgesamt lediglich geringfügige Ergänzungen oder Änderungen, die zunächst teilweise zu einer geringen zusätzlichen Eingriffswirkung führen können, ...
- ... dagegen begrenzt die Überplanung mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 gemäß § 19(4) BauNVO das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze.
- Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass in der Neuaufstellung ein Vorteil für grünordnerische Ziele und für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesehen wird. Hieraus ergibt sich zusammenfassend, dass das Vorhaben voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird.

Nach Vorlage der Verfahrensergebnisse gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB ist im Rahmen des § 1a BauGB (vgl. auch § 1a(3), Satz 5 BauGB) der Planungsstand Entwurf für die Teilbereiche 1 bis 7 wertend mit der bisherigen Rechtslage verglichen worden.



Bebauungsplan Nr. 6 mit Darstellung der Teilbereiche 1 bis 7

- **Teilbereiche 1, 2, 3:** Die umgebende Wohnbebauung wurde im Altplan Nr. 6 weitgehend als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nur geringfügige Verschiebungen der im Altplan sehr restriktiv festgesetzten Baugrenzen, die Grundflächenzahl von 0,4 bleibt unverändert, weitere eingriffsrelevante Festset-

zungen greifen nicht durch. Im Ergebnis wird hier kein Ausgleichsbedarf gesehen, zumal die BauNVO 1990 nunmehr im gesamten Plangebiet Nebenanlagen etc. begrenzt.

- **Teilbereich 4:** Im Mischgebiet im Osten wird die zu eingeschränkte Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 heraufgesetzt. Die Erhöhung der GRZ auf 0,6 erfolgt bestandsorientiert und mit Blick auf die BauNVO 1990 (s.o.). Letztlich erfolgt damit in Bezug auf die Bodenversiegelung einschl. Nebenanlagen keine durchgreifende Zulassung neuer Eingriffe. In der Abwägung wird hier also kein rechnerisches Defizit gesehen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht nicht, zumal die BauNVO 1990 nunmehr Nebenanlagen etc. im gesamten Plangebiet begrenzt.
- **Teilbereich 5:** Die nahezu 2 ha große, zentral im Plangebiet gelegene Fläche wurde im Altplan Nr. 6 als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ vorgehalten. Gemäß planerischer Zweckbestimmung waren hier konkret „Wohnanlagen und -einrichtungen für das Krankenhaus“ geplant. Das damals bereits bestehende Wohnhaus Brandheide 76 wurde ebenfalls überplant. Diese Fläche wird nunmehr i.W. als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt, eine Teilfläche wird als Spielplatz festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird erstmals durch die Festsetzung von GRZ 0,4 begrenzt.
- **Teilbereich 6:** Der eindeutig durch gewerbliche Nutzungen geprägte Bereich Klingenhagen wird i.W. analog zu den Festsetzungen des Altplanes Nr. 6 in die Neuaufstellung übernommen. Jedoch wird die öffentliche Grünfläche um den zentral gelegenen jüdischen Friedhof um das Flurstück 201 erweitert, hier erfolgt eine Rücknahme der GE-Fläche.
- **Teilbereich 7:** Nordwestlich der Brandheide folgen bis zum Böschungsbereich der L 782 Grünlandflächen sowie ein Lagerplatz für Baustoffe. Dieser Bereich war im Altplan Nr. 6 bereits als Gewerbegebiet überplant, diese Festsetzung wird in der Neuaufstellung beibehalten. Jedoch wird das Gewerbegebiet zu Gunsten einer Grünfläche zurückgenommen. Die bisherige Straßentrasse (Einschleifung Moltkestraße, Verbindung zur L 782) wird künftig als öffentliche Grünfläche, Ortsrandgrün festgesetzt. Der wertvolle, ortsbildprägende straßenbegleitende alte Eichenbestand im nördlichen Abschnitt Brandheide sowie der Baum- und Gehölzbestand im Norden am Klingenhagen werden erstmals planungsrechtlich gesichert.

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass bei wertender Betrachtung insgesamt die Neuaufstellung insoweit als Vorteil für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Vergleich zur bisherigen Ausgangslage bewertet wird, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen. Diese überschlägige Betrachtung / Gegenüberstellung ist sinnvoll, eine detaillierte Aufrechnung nach Teilgrundstücken und einzelnen Verursachern macht städtebaulich keinen Sinn und wird somit verworfen. Im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB wurden von der Fachbehörde keine entgegenstehenden Anregungen vorgebracht.

4.2 Teilbereich B - Bestandsüberplanung

4.2.1 Planungskonzept und Festsetzungen

Als 1970 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 eingeleitet wurde, war die Straßenrandbebauung im südlichen Plangebiet bereits weitgehend vorhanden. Der Bebauungsplan überplante den vorhandenen Wohngebäudebestand und steuerte die Entwicklung der damals noch unbebauten Bereiche.

Gemäß der damaligen Planungsphilosophie wurden sowohl für die Bestandssituation als auch für die Erweiterungsbereiche sehr restriktive Festsetzungen getroffen. Beispielsweise wurden die Baugrenzen sehr eng an die bestehenden Gebäude angepasst und die gestalterischen Festsetzungen für die Quartiere vereinheitlicht, ohne die Örtlichkeit ausreichend zu berücksichtigen. Zudem führte die erforderliche Einschleifung des geplanten Verkehrsanschlusses an die L 782 zu der aus heutiger Sicht ungünstigen Lage der Baugrenzen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden die teilweise sehr strengen Reglementierungen überprüft und auf die heutige Bestandssituation abgestellt, die städtebauliche Ordnung wird verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Die Festsetzungen orientieren sich an der Situation in der Örtlichkeit, sichern den Quartiercharakter und ermöglichen dennoch ein erhöhtes Maß an Flexibilität. Es ergeben sich folgende Änderungspunkte:

- Im Bebauungsplan Nr. 6 wurden die vorhandenen Gebäude als **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** überplant, für die damals noch unbebauten Bereiche wurde ebenfalls Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Gebietsausweisung wird in der Neuaufstellung beibehalten, da diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen erlauben. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten.
- Im Bebauungsplan Nr. 6 wurde eine Bauzeile entlang Klingenhagen bzw. an der Nahtstelle im Bereich Wendeanlage Feldstraße und Gewerbegebiet als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt, um zwischen Gewerbe- und Wohngebiet einen Puffer und eine Abstufung zu erreichen. Diese Festsetzung und das Gliederungsziel wurde ebenfalls in den Bebauungsplan Nr. 6.1 übernommen, ausgeweitet werden jedoch die Festsetzungen zu Nutzungsmaßen etc., um tatsächlich gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Nutzungen gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (**Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten**) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen und nachbarschaftlichen Rahmen und den o.g. Planungszielen nicht gerecht werden können. Bordellartige Betriebe sind - soweit ersichtlich - nach der Kommentarliteratur im Regelfall in Mischgebieten unzulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 10. Auflage, hier § 6, Rn. 2.1), so dass gegenwärtig kein weiterer Handlungsbedarf gesehen wird.
- Aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 werden für die Wohn- und Mischgebiete unter Berücksichtigung des Bestandes das **Maß der baulichen Nutzung** sowie die **Bauweise** weitgehend übernommen. Die i.W. ein- oder zweigeschossige Bebauung wird durch diese Festsetzungen weitgehend berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 6 galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1968. Durch diese Neuaufstellung erfolgt die **Umstellung** auf die **BauNVO von 1990**.

Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel 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 gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen. Den Eigentümern werden somit mehr Möglichkeiten bezüglich der Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen gestattet. Lediglich im rückwärtigen Innenbereich (WA5) wird auf Grund der Bebauungsstruktur und der Nachbarschaft eine GFZ-Sonderregelung in Anlehnung an die Regelungen des Ursprungsplanes aufgenommen.

- Im Ursprungsplan Nr. 6 war die Höhe der Gebäude bislang über die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Vorgaben zur maximalen **Drempelhöhe** sollten in diesem Zusammenhang große Höhensprünge benachbarter Gebäude trotz gleicher Geschossigkeit verhindern. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe soll nunmehr sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Gebieten erfolgen. Die Beschränkung der Drempelhöhe kann somit entfallen.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Gebiet. Bei An- und Umbauten im Altbestand können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestandes bewegen oder konstruktiv bedingt sind. Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan enthalten.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich im Regelfall zunächst nach den Regelungen des Ursprungsplanes. Jedoch erfolgt eine Anpassung der sehr engen Regelungen des Ursprungsplanes an die heutige Situation im Plangebiet, zudem werden die überbaubaren Flächen sinnvoll in einigen Grundstücksbereichen erweitert, um den Eigentümern hier Erweiterungsspielraum (Wohnraumerweiterung, Anbau eines Wintergartens etc.) zu ermöglichen. Die Baulinien entlang der Mönchstraße werden durch Baugrenzen ersetzt, um hier ebenfalls mehr Flexibilität zu gewährleisten. Im nördlichen Abschnitt der Brandheide sowie der Moltkestraße erfolgt zudem eine Neuordnung der überbaubaren Flächen, wodurch die Bebaubarkeit verbessert und an die heutige Straßenführung angepasst wird.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude in den WA5 verhindert eine dem Gebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung im rückwärtigen Bereich.
- In der Ursprungsfassung waren sehr restriktive Regelungen zur Dachform, Dachneigung und Dachfarbe aufgenommen worden. Der Bebauungsplan Nr. 6 beinhaltet darüber hinaus Vorschriften zur Höhe des Drempels sowie zu Dachaufbauten. In der vorliegenden Neufassung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW nun erweitert und sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt werden.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische Dachform ist das Satteldach, die historischen Gebäude werden zudem z.T. durch Walm- und Mansarddächer charakterisiert. Die **Dachformen** werden je nach Gebietsausprägung mit einer auf die Bestandssituation eines jeden Gebietes abgestimmten Dachneigung ermöglicht.

In zwei Bereichen im Plangebiet (MI_{1/2} und WA₆) werden auch modernere Bauformen beispielhaft angestrebt, hier werden entsprechend auch Pultdächer mit geringeren Dachneigungen zugelassen. Diese werden angesichts eher geringer Bauwünsche aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst.

Bezüglich der Regelungen zu Dachaufbauten, Dacheindeckungen und -farben sowie Einfriedungen wird auf Kapitel 4.1.5 b) verwiesen.

4.2.2 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die Bestandsüberplanung beinhaltet im Grundsatz ebenfalls die in Kapitel 4.1.2 bereits dargestellten Fragestellungen bezüglich möglicher Lärmemissionen durch Straßenverkehr und Einwirkungen aus Gewerbebetrieben. Auf das dort erläuterte **Schalltechnische Gutachten** wird verwiesen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass die maßgeblichen Gebietsfestsetzungen mit der Gliederung Gewerbe-, Wohn- und Mischgebiete beibehalten werden und dass hieraus für den Bestand in Teilbereich B mit Wohn- und Mischgebieten keine grundlegenden Probleme zu erkennen sind.

4.2.3 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Teilbereich B ist auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 weitgehend bebaut worden. Noch nicht bebaut sind teilweise die rückwärtigen Innenbereiche, deren Nachverdichtung erst begonnen hat, sowie einzelne straßenbegleitende Abschnitte im Bereich Moltkestraße und zwischen Winnebrockstraße und Klingenhagen. Hier bestehen aber bereits jeweils grundlegende Baurechte gemäß Bebauungsplan Nr. 6. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse besteht hier auch kein Spielraum mehr für Umplanungen, auf Teilbereich A mit Kapitel 4.1.6 wird verwiesen. Die für Teilbereich B nur in sehr begrenztem Maße formulierten **grünordnerischen Ziele** des Bebauungsplanes Nr. 6 bleiben daher maßgeblich für die vorliegende Überplanung Nr. 6.1.

Die Innerortslage wird bestimmt durch die teilweise **relativ großen Baugrundstücke mit Gärten**, die älteren Abschnitte sind z.T. noch mit Obstbäumen und älteren Gehölzen durchgrünt. Da auch neu bebaute Bereiche einige relativ große Grundstücke umfassen, wird langfristig die weitere Durchgrünung den durch Nachverdichtung und Neuordnung der Gärten entfallenden älteren, tlw. ökologisch wertvolleren Bestand zumindest anteilig ausgleichen können. **Zusätzliche grünordnerische Regelungen** werden in der Überplanung nicht aufgenommen, da diese nachträglich einen Eingriff in private Gestaltungsfreiheiten bedeuten würden.

Im Rahmen des § 1a BauGB (vgl. auch § 1a(3), Satz 5 BauGB) ist der Planungsstand Entwurf wertend mit der bisherigen Rechtslage verglichen worden. Zur Vermeidung

von Wiederholungen wird auf Kapitel 4.1.6 verwiesen. Im Ergebnis fallen die geringen zusätzlichen Nachverdichtungen im Teilbereich B in der Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange hier nicht ins Gewicht, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung wird nicht ausgelöst.

5. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung im gesamten Plangebiet:

Die **Energie- und Wasserversorgung** der im weiteren Plangebiet vorhandenen Bebauung wird über die vorhandenen Versorgungsnetze im Stadtgebiet gesichert. Die ergänzende Bebauung kann ebenfalls an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind hier durch die Um- bzw. Neuplanung keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblatt W 405, ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von $WA = 800 \text{ l/min}$, $MI/GE = 1.600 \text{ l/min}$ ($WA = 48 \text{ m}^3/\text{h}$, $MI/GE = 96 \text{ m}^3/\text{h}$) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Für den ersten Löschangriff muss eine Entnahmestelle in höchstens 100 m Entfernung (Mindestabstand 20 m) von den entferntesten Teilen des Objektes vorhanden sein. Die im Bebauungsplan übernommenen Wendehämmer (Bestand) weisen Außendurchmesser von mindestens 13,0 m auf, entsprechende Ausrundungen sind vorgesehen. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge (auch Fuß-/Radwege) ist im Zuge der Ausführungsplanung sicher zu stellen.

Die **Schmutzwasser-Entsorgung** erfolgt durch i.W. Anschluss an vorhandene Anlagen.

In der im Nordwesten in Teilbereich A - analog zum alten Bebauungsplan Nr. 6 - durch das GEN überplanten Verlängerung der Moltkestraße liegen **Gas- und Wasserhauptleitungen der T.W.O.** Diese sollen ggf. erhalten bleiben können, so dass hier die bisher überbaubare Fläche des Bebauungsplanes Nr. 6 eingeschränkt wird. Ein Leitungs-/Unterhaltungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz:

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III B** des **Wasserschutzgebietes** der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist daher auf den bereits seit langem bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. In **Teilbereich B (Bestandsüberplanung)** soll somit auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser verzichtet werden, da das Gebiet erschlossen, weitgehend bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden ist. Jedoch wurde geprüft, ob unver-

schmutztes Niederschlagswasser in **Teilbereich A** auf den neu überplanten Flächen WA6/7 - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Baugrundstücken versickert werden kann.

Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurden im August 2005 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden Grundwasserstände zwischen 2,00 und 2,25 m unter jeweiliger Geländeoberfläche gemessen. Nach Aussage des Gutachters wird das Grundwasser in Nasszeiten jedoch noch bis 1,2 m unter Geländeoberkante ansteigen. Die Errichtung von Versickerungsanlagen setzt gemäß Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV – DVWK – A 138) einen Flurabstand voraus, der eine Sickerstrecke der Mächtigkeit von mindestens 1,0 m gewährleistet. Gemäß Runderlass des MURL NRW von 1998 sollten für Mulden und Rigolen ständige Flurabstände von 1,5 m vorherrschen. Der Abstand zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem höchsten möglichen Grundwasserstand sollte das Maß von 1,0 m auch hiernach nicht unterschreiten. Diese Forderungen sind im Plangebiet nicht erfüllt. Auf das Gutachten in der Anlage wird verwiesen.

Im Ergebnis wird keine generelle Pflicht zur Niederschlagswasserversickerung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch Anschluss an die Kanalisation (Trennsystem) abgeleitet.

6. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB n.F. vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben ggf. Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung im zentralen Plangebiet und Versiegelung der Böden. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch Rücknahme von bisher geplanten Straßenflächen und (Gewerbe-)Bauflächen zu Gunsten der Ausweisung von Grünflächen, die erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Baumbestände im Plangebiet, sowie durch die Begrenzung der Versiegelung. In der Neuplanung Nr. 6.1 wird zudem das Thema Lärmschutz aktualisiert.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Innenbereich sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher 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.

7. Bodenordnung und Erschließungsmaßnahmen

Die Überplanung und Neuordnung in **Teilbereich A** geht auf Anfragen Betroffener zurück und ermöglicht bei einem Abschluss der Planung eine erstmalige private Ver-

füchtigkeit der bisher für Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen vorgesehenen Bereiche. Teilweise konnte in den Vorgesprächen Einigkeit über die Verfahrensweise erzielt werden. Inwieweit darüber hinaus ggf. bodenordnende Maßnahmen v.a. im Bereich der WA6/7 erforderlich werden können, ist noch nicht geklärt.

Überplant werden ansonsten im **gewerblichen Bereich und in Teilbereich B** bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Hier wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

Die **Erschließungsanlage Moltkestraße** ist im Plangebiet noch nicht endausgebaut. Die **Binnenerschließung** zur Nachverdichtung des Innenbereiches wird erstmals geplant und setzt ebenfalls voraus, dass das Planverfahren in der vorgesehenen Form abgeschlossen werden kann. Die spätere Abrechnung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe der Vorschriften der §§ 127ff. BauGB.

8. Hinweise zum Planverfahren

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse Bezug genommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6.1 hat im April/Mai 2005 die **frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** und der Nachbarkommunen **gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den Sitzungen am 14.06.2005 (Planungs- und Bauausschuss) bzw. am 05.07.2005 (Rat) beraten.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Halle (Westf.) zum Offenlagebeschluss (DS-Nr. 00191/2005).

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im März/April 2006 durchgeführt. Als Beratungsergebnis haben sich folgende Änderungen der Planfestsetzungen nach der Offenlage ergeben:

- Der im B-Plan-Entwurf festgesetzte Fuß-/Radweg im nördlichen Abschnitt der Brandheide (zwischen Brandheide Nr. 76 und Einmündung Moltkestraße) wird künftig wieder allgemein als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Auf städtischen Grundstücken wird ein Kinderspielplatz planerisch verankert.
- Auf Flurstück 860 wird eine separate Baufläche im rückwärtigen Grundstücksteil ausgewiesen. Dazu wird die Baugrenze um ca. 5 m nach Westen erweitert. Für diese Baufläche werden die Nutzungsmaße des Innenbereiches (WA5) übernommen.
- Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zugänge wird entlang der westlichen Grenze der Grünflächen zur L 782 erweitert.
- Die Sichtdreiecke im Bereich der Binnenerschließung werden auf der Plankarte ergänzt.

Die Änderungen des Planentwurfes bedingen eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auf die Beschlussvor-

lagen der Stadt Halle (Westf.) wird verwiesen (DS-Nr. 00337/2006 und DS-Nr. 00370/2006). Das bereits im Jahr 2000 eingeleitete Planverfahren Nr. 6.1 wurde bislang unter Anwendung der Überleitungsregelung nach § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB nach den vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung (20.07.2004) geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt. Da das begonnene Verfahren nunmehr über den 20. Juli 2006 hinaus fortgesetzt werden soll, hat die Stadt Halle (Westf.) unter Anwendung des BauGB 2004 einen Umweltbericht erstellt.

Halle (Westf.), im September 2006

Bearbeitung:

Stadt Halle (Westf.), Abt. 4.1 Stadtentwicklung und

Nagelmann Tischmann, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

