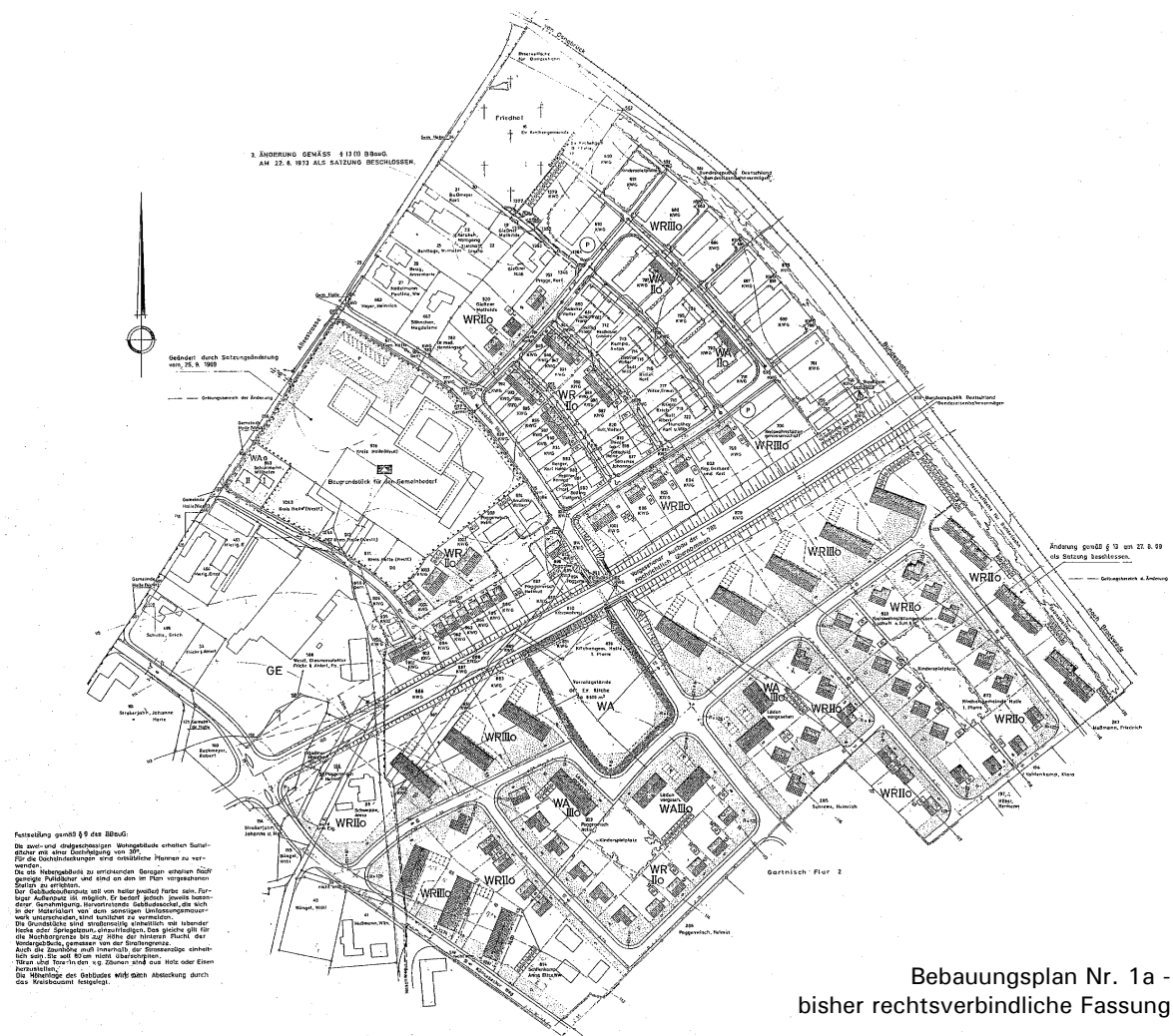


STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1a, 7. Änderung

im Bereich „oberer Maschweg“



Entwurf, Februar 2007

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. 1a, 7. Änderung im Bereich „oberer Maschweg“

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Bebauungsplan Nr. 1a (Altplan) und heutige Planungsziele der Stadt
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Belange des Bodenschutzes
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen
 - 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Hinweise zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Entwurf Februar 2007

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a im Bereich „oberer Maschweg“ mit einer Größe von insgesamt etwa 11,9 ha liegt am südlichen Rand des Kernstadtbereiches zwischen Bahntrasse, Alleestraße und Maschweg.

Dieser Bereich wird bisher durch den **Bebauungsplan Nr. 1a** überplant, dessen Aufstellung Anfang der 60er Jahre eingeleitet worden ist und der 1963 als Satzung beschlossen wurde (siehe Kapitel 2.2). Der Bebauungsplan Nr. 1a soll im Bereich oberer Maschweg nun vollständig durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a ersetzt werden.

Das Plangebiet der 7. Änderung wird im Norden durch die Bahntrasse des „Haller Willem“, im Westen durch die Alleestraße und im Süden durch den Maschweg begrenzt. Im Osten bildet die öffentliche Grünfläche die Grenze des Geltungsbereiches.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst die bei der Planaufstellung bereits vorhandene ältere Bebauung östlich der Alleestraße, die Ende der 50er Jahre entstandenen Mehrfamilienhäuser südlich der Bahntrasse, die Schule im südwestlichen Plangebiet und den Friedhof sowie die im Zuge der Weiterentwicklung v.a. in den 60er Jahren hinzugekommene Wohnbebauung. Das Plangebiet ist in städtebaulich sehr unterschiedliche Bereiche unterteilt, wobei die einzelnen Quartiere sehr homogen ausgeprägt sind:

- Südlich der Bahntrasse / westlich der Alleestraße befindet sich der **Friedhof** der evangelischen Kirchengemeinde Halle (Westf.) mit z.T. älterem Baumbestand.
- Im **Bereich östlich der Alleestraße** besteht eine geschlossene ältere Straßenrandbebauung aus i.W. ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser (i.W. Einzelhäuser), die den Baustil Anfang des 20. Jh. dokumentieren. Vereinzelt finden sich wohnverträgliche kleingewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Das Quartier wurde Anfang der 70er Jahre durch die Bebauung an der Straße Hartmanns Wäldchen (Mehrfamilienhäuser) sowie Mitte der 80er Jahre durch ein Gebäude im Eckbereich Alleestraße / Neustädter Straße ergänzt.
- Der Bereich **südlich der Bahntrasse** ist durch großformatige Wohnformen (Mietwohnungsbau) geprägt. Die sehr einheitlich ausgebildeten, durchweg drei- und zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser, wurden in den späten 50er bis frühen 60er Jahre mit ca. 30° Dachneigung errichtet.
- Im **inneren Bereich Hartmanns Wäldchen** finden sich voll zweigeschossige Reihenhäuser mit ca. 30° Dachneigung auf sehr tiefen Grundstücken (ca. 38 m). Die Ende der 50er Jahre im nördlichen und östlichen Abschnitt begonnene Bebauung wurde nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1a im Laufe der 60er Jahre

weiterentwickelt. Das sehr homogene Quartier weist heute noch einen hohen Anteil Alteigentümer auf.

- Der Bereich **östlich Hartmanns Wäldchen** ist durch voll zweigeschossige Bebauung (Zweifamilienhäuser) in der typischen Bauform der 60er bis frühen 70er Jahre mit ca. 35° Dachneigung geprägt. Im Eckbereich Hartmanns Wäldchen / Neustädter Straße wurde Anfang der 90er Jahre ein größeres, 2^{1/2}-geschossiges (2. Obergeschoss im Dachraum) Mietshaus (15-Familienwohnhaus) errichtet, welches jedoch in der Gestaltung (Kubatur, Dachgestaltung, Gauben etc.) und auf Grund der großflächigen Stellplatzanlage deutlich hinter der Qualität der älteren Bebauung im Umfeld zurück bleibt.
- Die Bebauung beiderseits des **Buchenweges** wurde in den frühen 60er Jahren in der typischen Bauform errichtet, es dominieren zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Baufolge. Im südöstlichen Abschnitt wurden Kettenhäuser als Einfamilienhaus in halboffener Bauweise entwickelt.
- Im südwestlichen Plangebiet liegt das **Schulgelände** des Kreisgymnasiums mit Aula und Sporthalle. Das i.W. versiegelte Grundstück ist durch eine Rasenfläche und umfangreichen älteren Baumbestand zur benachbarten Wohnbebauung im Osten abgegrenzt.
- Die nie realisierte **Trasse der L 782** im südöstlichen Plangebiet stellt sich heute als Grünzug mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand dar.

2.2 Bebauungsplan Nr. 1a (Altplan) und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

Der **Bebauungsplan Nr. 1a** umfasst den gesamten Bereich zwischen Bahntrasse des Haller Willem, Alleestraße und Künsebecker Weg mit unterschiedlich ausgeprägten Teilbereichen. Der Bebauungsplan Nr. 1a stammt aus dem Jahr 1963 (Satzungsbeschluss) und wurde bisher in 6 Änderungen überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 1a und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Die zentralen Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 1a (Ursprungsplan) können wie folgt zusammengefasst werden:

- Grundlegendes Planungsziel war es damals, die Trasse des zu Beginn der 60er Jahre vorgesehenen Ausbaues der L 782 planungsrechtlich abzusichern und die angrenzenden Teilbereiche unter Berücksichtigung der Trassenführung zu überplanen. Die damals projektierte Trasse der L 782 wurde mit einer Breite von 16 m zzgl. beidseitigem Böschungsbereich vorgesehen. Das Vorhaben ist jedoch bis heute nicht realisiert worden, die Trasse wurde von Wohnbebauung und anderen denkbaren Folgenutzungen freigehalten und stellt sich heute als Grünfläche dar.
- Der Bebauungsplan Nr. 1a überplante den damals bereits vorhandenen Wohngebäudebestand zwischen Alleestraße und der geplanten Straßentrasse der L 782. Vorbereitet wurde die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung auf Basis von i.W. Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO. Östlich des vorgesehenen Ausbaues der L 782 bereitete der Bebauungsplan die Errichtung von 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungsbau), aber auch 2-geschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Nutzungsmaße und baugestalt-

terische Festsetzungen überplanten entsprechend der damaligen Planungsphilosophie sehr restriktiv sowohl den Bestand als auch die angestrebte neue Bebauung. Beispielhaft genannt seien enge Baugrenzen und zwingende Vorgaben von z.B. genau 30° Dachneigung.

- Weiteres Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 1a war die planungsrechtliche Absicherung des gewerblichen Betriebsstandortes Bösebeck. Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke wurden als potenzielle Erweiterungsflächen des Betriebes ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Gliederungs- oder Schutzmaßnahmen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung waren nicht vorgesehen.
- Die bestehenden Schulgebäude an der Neustädter Straße wurden zuzüglich großzügiger Erweiterungsoptionen als Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“ in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Im östlichen Plangebiet wurde eine Vorratsfläche für die evangelische Kirche als Allgemeines Wohngebiet vorgehalten.
- Der Friedhof im Norden des Plangebietes war bestandsorientiert in den Bebauungsplan übernommen worden. Als öffentliche Grünfläche waren ein Streifen zwischen Bahntrasse und Mietwohnungsgebäuden sowie der Spielplatz im nördlichen Plangebiet festgesetzt.

Die Bebauung im Bereich der Gewerbebrache Bösebeck ist nach den Vorgaben des in Ende der 90er Jahre in diesem Bereich geänderten Bebauungsplanes Nr. 1a weit voran geschritten. Die Stadt plant nunmehr den Endausbau des Maschweges zwischen Alleestraße und Künsebecker Weg. Die Ausbaupläne wurden bereits Anfang 2005 den Anliegern vorgestellt und im Frühjahr 2005 im Tiefbau- und Umweltausschuss beraten. Der geplante Ausbau des Maschweges entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a aus 1963. Eine Durchführung des Maschweges bis zum Künsebecker Weg war hier nicht vorgesehen.

Darüber hinaus wurden die Pläne zum Ausbau der L 782 auf Grund geänderter verkehrsplanerischer Absichten aufgegeben. Die freigehaltene Trasse hat sich im Laufe der Jahre zu einem Grünzug mit wichtigen Wegeverbindungen entwickelt. Zudem entspricht der Bebauungsplan Nr. 1a mit seiner Nutzungsgliederung und den z.T. sehr restriktiven Festsetzungen nicht mehr den heutigen Planungszielen.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1a zu überarbeiten. Auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird Bezug genommen. **Übergeordnete Planungsziele** für die Änderung im Bereich oberer Maschweg sind nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- Übernahme des Maschweges zwischen Alleestraße und Künsebecker Weg gemäß der heutigen Parzellierung und gemäß den Ausbauplänen des Büros Röper.
- Aufgabe der Trasse der L 782 im Plangebiet und Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß der Situation in der Örtlichkeit.
- Art und Maß der baulichen Nutzung sind städtebaulich sinnvoll zu überarbeiten und an heutige Rahmenbedingungen anzupassen.

- Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen, Sicherung des Bestandes mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten.
- 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 der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a (Vorentwurf) beinhaltet einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a. Der neue Bebauungsplan überlagert den früheren Plan. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. bei ggf. Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 1a, 7. Änderung im Bereich „oberer Maschweg“ tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sonder „lebt wieder auf“.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der gesamte Bereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich* aufgenommen. Die Änderung berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** ist die Nutzungsgliederung des alten Bebauungsplanes Nr. 1a übernommen worden. Das Schulgelände wird als *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt, Friedhof und Spielplatz sind als *Öffentliche Grünfläche* mit der jeweiligen Zweckbestimmung aufgenommen, die übrigen Bauflächen werden als *Wohnbauflächen* ausgewiesen.

Die 7. Änderung ist weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.2 Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen tiefreichende Sandböden als Gley-Podsol bzw. kleinflächig als Podsol-Gley und Gley im Plangebiet an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden nicht zu. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Planerisches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a ist die Überarbeitung der Festsetzungen gemäß der heutigen Rahmenbedingungen sowie die Aufgabe der ehemals geplanten Straßentrasse der L 782 zu Gunsten der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Die Möglichkeit von rückwärtigen Anbauten auf den Grundstücken der Altanlieger kann den Druck auf weiteren Wohnflächenbedarf im Außenbereich reduzieren, die Aufgabe der Straßentrasse begrenzt die mögliche Versiegelung. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB wird hierdurch entsprochen. Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Sie sind

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

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

zudem ausdrücklich mit der bisherigen Rechtslage zu vergleichen. Im Verhältnis zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1a wird zwar in Teilbereichen eine geringfügige Mehrversiegelung der o.g. Böden ermöglicht, jedoch ist die Aufgabe der Straßentrasse und die Anrechnung der Nebenanlagen gemäß der momentanen Rechtslage zu bedenken. Auf den Grundstücken wären demnach Nebenanlagen etc. uneingeschränkt möglich. Aus diesen Gründen, auf Grund der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches und angesichts der vorliegenden Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (Anbauten) trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.3 Altlasten

Im Geltungsbereich der 7. Änderung sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt.

Nordöstlich angrenzend ist die Altablagerung 3916 M 35 (Busbahnhof Halle) registriert. Grundwasserbeeinträchtigungen im südlichen Abstrom sind nachgewiesen worden. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, auf die Entnahme von Grundwasser für Trinkwasserzwecke im Plangebiet zu verzichten. Bezüglich einer ggf. gewünschten Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung) wird eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde angeraten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten.

Der südlich des Maschweges unter der Nummer 3916 / 150 LT bezeichnete Altstandort wurde bereits erfolgreich saniert. Auswirkungen auf das vorliegende Plangebiet sind nach Aussage der Fachbehörde nicht zu erwarten.

Die eingerichteten Grundwassermessstellen sind zu sichern.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Altplanes 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 Änderung 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.

4.1 Planungskonzept und Festsetzungen

Als Anfang der 60er Jahre die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1a eingeleitet wurde, war ein Teil der Wohnbebauung zwischen Alleestraße und Trasse der L 782 bereits 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 z.T. sehr restriktive Festsetzungen getroffen. Beispielsweise wurden die Baugrenzen sehr eng an die bestehenden Gebäude angepasst und gestalterische Festsetzungen ohne großen Spielraum festgelegt.

Im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes werden 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 jeweiligen Quartiercharakter und ermöglichen dennoch ein erhöhtes Maß an Flexibilität. Es ergeben sich folgende Änderungspunkte:

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

- Im Bebauungsplan Nr. 1a wurden die vorhandenen Gebäude i.W. als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** überplant, für die damals noch unbebauten Bereiche wurden ebenfalls i.W. Reine Wohngebiete festgesetzt. Diese Gebiete dienen dem Wohnen und haben in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke nachbarschützenden Charakter. Im Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude allgemein zulässig, hinzu kommen Räume für freie Berufe. Reine Wohngebiete müssen danach als Baugebiete angesehen werden, die in besonderem Maße störungsfrei zu gestalten sind.

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens soll diese Baugebietesfestsetzung ausnahmslos durch die Festsetzung **Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO** ersetzt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt.

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.

- Aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1a werden für die Wohngebiete unter Berücksichtigung des Bestandes das **Maß der baulichen Nutzung** sowie die **Bauweise** weitgehend übernommen. Lediglich die offene Bauweise wird im Quartierinnenbereich zwischen Alleestraße und Hartmanns Wäldchen (WA8) auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Im südöstlichen Abschnitt des Buchenweges wird für die Kettenhäuser bestandsorientiert eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die i.W. zwei- oder dreigeschossige Bebauung wird durch die Festsetzungen weitgehend berücksichtigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 1a galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1962. Durch diese Neuaufstellung erfolgt die **Umstellung** auf die **BauNVO von 1990**.

Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.

Die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche ist gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen. Den Eigentümern werden somit mehr Möglichkeiten bezüglich der Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen eröffnet.

- Im Ursprungsplan Nr. 1a war die Höhe der Gebäude bislang über die **Zahl der Vollgeschosse** geregelt. 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 festgesetzten **Höhen** orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Gebiet.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.

- 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 werden durch Baugrenzen ersetzt, um hier ebenfalls mehr Flexibilität zu gewährleisten.

Im rückwärtigen Bereich zur Bebauung westlich Hartmanns Wäldchen (WA8) soll ergänzende Bebauung in 2. Reihe zugelassen werden (Nachverdichtung). Auf Grund der umgebenden Nachbarschaft werden die Baugrenzen hier aber deutlich enger gefasst und die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern. In diesem Bereich lag 2005 eine erste Anfrage bzgl. Nachverdichtung vor, die jedoch mit einer sehr großen Baumasse verbunden gewesen wäre. Hier soll die 7. Änderung eine sachgerechte Lösung vorbereiten.

b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

In der Ursprungsfassung waren einige sehr restriktive Regelungen zur Dachform und Dachneigung aufgenommen worden. Der Bebauungsplan Nr. 1a beinhaltet darüber hinaus Vorschriften zu Fassadengestaltung und Einfriedung.

In der vorliegenden Änderung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW nun erweitert und sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt werden.

Allgemeine Wohngebiete:

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

Allgemeine Wohngebiete und Gemeinbedarfsfläche:

- 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 Reihenhäuser im WA3 sind nach den Vorgaben des Bebauungsplanes einheitlich mit Satteldächern mit 30° Dachneigung errichtet worden. Im Wandel der Zeit haben sich die Ansprüche an das Wohnen geändert, einige Eigentümer haben zur Vergrößerung der Wohnfläche bereits das Dachgeschoss ausgebaut. Zur optimalen Nutzbarkeit des Dachraumes ist jedoch der Einbau von Dachgauben erforderlich. Dies ist in einigen wenigen Fällen erfolgt, eingebaut wurden Schleppgauben mit stehenden Wangen. Damit sich weitere bauliche Veränderungen an den Gebäuden in den städtebaulichen Zusammenhang einfügen, werden Dachaufbauten auf Schleppgauben mit stehenden Wangen beschränkt.

- 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 Farbzeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturreot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann

dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

- Bei An- und Umbauten im überplanten **Altbestand** können ggf. **Abweichungen** von den örtlichen Bauvorschriften zu der Gestaltung der Dächer zugelassen werden.
- Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf eine einheitliche Ausprägung der **Fassaden** hinsichtlich Materialwahl und Farbgebung geachtet, die Gebäude mussten mit hellem Putz versehen werden, farbiger Außenputz bedurfte der gesonderten Genehmigung. Die Gebäude wurden jedoch zum Teil überformt, auf Grund der Bestandssituation ergibt sich aus heutiger Sicht kein Regelungsbedarf für die Fassaden.

4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Das Gelände der Kreisgymnasium an der Neustädter Straße wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB, Zweckbestimmung Schule in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Die bestehenden Gebäude werden bestandsorientiert festgesetzt, insbesondere zur Wohnnachbarschaft im Osten und Norden werden die Baugrenzen eng um die Gebäude festgelegt. Zum Maschweg und zur Alleestraße werden dagegen Erweiterungen ermöglicht.
- In der Änderung wird erstmalig die Höhe durch die Begrenzung der **Zahl der Vollgeschosse** geregelt. Hierbei erfolgt eine verträgliche Abstufung zur Wohnnachbarschaft.

Durch die Neuordnung der Baugrenzen und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Verlässlichkeit für die Nachbarn hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Wohnumfeld erhöht.

4.3 Belange des Verkehrs

Das **Verkehrskonzept** basiert auf dem heute im Plangebiet vorhandenen Erschließungssystem. Nach Aufgabe des im Bebauungsplan Nr. 1a (Altplan) vorgesehenen Ausbaues der L 782 können die freigehaltenen Flächen als Grünfläche überplant werden. Der Maschweg, dessen Durchgängigkeit bis zum Künsebecker Weg auf Grund der damals beabsichtigten Verlegung der L 782 aufgegeben worden war, soll nun gemäß der heutigen Bestandssituation festgesetzt werden. Die Straßenparzellen werden gemäß der erfolgten Einmessung aufgenommen. Die Aufmündung der Pestalozzistraße auf den Maschweg erfolgt nach der Ausbauplanung des Büros Röper.

Private Stellplätze werden bereits auf den privaten Grundstücken bereitgestellt. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus

Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden. Die vorhandenen **Gemeinschaftsgaragen** sind den Gebäuden im WA₁₊₂ zugeordnet.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Hartmanns Wäldchen und Alleestraße wird durch Ausweisung eines **Fuß-/Radweges** planungsrechtlich gesichert. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Straße Hartmanns Wäldchen bis zum Grünzug über die Gemeinschaftsgaragenfläche besteht bereits in der Örtlichkeit und soll durch ein **Nutzungsrecht** zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Zudem soll die Erreichbarkeit von nicht öffentlich erschlossenen Flächen durch ein **Gehrecht** zu Gunsten der Hinterlieger (hier: Deutsche Bahn und Kirche) gesichert werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die **Bahntrasse** des Haller Willem. Im Bebauungsplan war zudem angrenzend an die Bahntrasse ein 7-12 m breiter Streifen als Reserveflächen für die Bahn vorgehalten worden. In der vorliegenden Änderung sind nunmehr die Flächen, die im Eigentum der Bahn stehen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Der Status quo wird gesichert, es wird kein gesondertes Entwidmungsverfahren angestrebt.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf der relativ stark befahrenen Alleestraße sowie vom Schienen-Verkehr der Bahnstrecke des Haller Willem erzeugt werden. Zusammenfassend wird auf Ebene des Vorentwurfes zunächst Folgendes festgestellt:

a) Verkehrslärm:

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet insbesondere von der Alleestraße im Westen ein. Die Alleestraße verzeichnet heute in Höhe Maschweg einen DTV von etwa 8.600 bis 8.900 Kfz (Analyse-Null-Fall 2003, IVV Aachen, Juni 2004). Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den o.g. Bereich Verkehrsstärken im Prognose-Null-Fall für das Jahr 2015 von etwa 9.500 Kfz. Bei einem Lückenschluss der A 33 durch die K-Trasse sowie einer moderaten Verkehrsberuhigung auf der B 68 im Kernstadtbereich werden ca. auf 9.000 Kfz erwartet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle und -wände sind im vorliegenden Fall auf Grund der bestehenden Straßenrandbebauung nicht möglich und aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild nicht sinnvoll. Im Plangebiet sind deshalb die Möglichkeiten von Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung zu prüfen. Insbesondere die westlichen, der Alleestraße zugewandten Fassadenseiten sind Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Innenwohnbereiche können durch **passive Schallschutzmaßnahmen** geschützt werden, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbare Wohnsituationen innerhalb der Gebäude sichergestellt werden können. Die Außenwohnbereiche der Gebäude liegen i.W. auf lärmabgewandten Gebäudeseiten. Hier sind auf Grund der lärmabschirmenden Wirkung der Gebäude ruhigere Bereiche möglich.

Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung und in der Abwägung aller Belange wählt die Stadt auf Grund der o.g. Überlegungen folgende Vorgehensweise:

- Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der Bauflächen insgesamt durch Verkehrslärm hingewiesen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für zu schützende Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und für Büroräumen u.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine angemessene Ruhe des Innenraums zu gewährleisten. An den gekennzeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen werden deshalb Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 37 \text{ dB(A)}$ (Klasse III), gedämmte Rollladenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen empfohlen.

b) Betrieb der Bahn

Durch den **Bahnverkehr** treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt bisher allgemein wohnverträglich sind. Empfohlen werden hier Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 32 \text{ dB(A)}$ (Klasse II, die aber dem heute üblichen Standard gemäß Wärmeschutzverordnung entsprechen), gedämmte Rollladenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung im gesamten Plangebiet:

Der Änderungsbereich ist an die **örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Die **Trafostation** im Nordosten des Plangebietes wird in den Bebauungsplan übernommen. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die Änderungsplanung sind bisher nicht bekannt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für die Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Mindestlöschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h}$ für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf).

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Abstrom der Altablagerung 3916 M 35 (Busbahnhof Halle). Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, auf die Entnahme von **Grundwasser für Trinkwasserzwecke** im Plangebiet zu verzichten. Bezüglich einer ggf. gewünschten Entnahme von **Grundwasser zu Brauchwasserzwecken** (z.B. Gartenbewässerung) wird eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde angeraten.

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz:

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III A** des **Wasserschutzgebietes** Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204): die Ge- und Verbote dieser 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 nachträgliche Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den bereits seit langem bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll daher verzichtet werden.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1a weitgehend bebaut worden. Noch nicht bebaut ist lediglich der rückwärtige Innenbereich zwischen Allee-straße und Hartmanns Wäldchen. Hier bestehen aber bereits grundlegende Baurechte. Die überwiegend großen Gärten der Alteigentümer sind z.T. mit Obstbäumen und älteren Gehölzen durchgrünt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) ist das Wohnumfeld eher minimal gestaltet (Rasenflächen). Jedoch stockt in diesem Bereich prägender älterer Baumbestand (u.a. Eichen). In einem Streifen entlang der Bahntrasse sind Kleingärten angelegt worden, die intensiv genutzt werden. Die von Bebauung freigehaltene Trasse der einst geplanten, aber nie realisierten Trasse der L 782 hat sich zu einem Grünzug mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand entwickelt, der als Aufenthaltsraum aber auch auf Grund der integrierten Fuß-/Radwege große Bedeutung für die umgebenden Wohnquartiere besitzt.

Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Änderung ist die Rücknahme der für die Anfang der 60er Jahre projektierten Trasse der L 782 und Absicherung der heutigen Grünverbindung. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse besteht im Plangebiet kein weiterer Spielraum mehr für Umplanungen. Die für das Plangebiet nur in sehr begrenztem Maße formulierten **grünordnerischen Ziele** des Bebauungsplanes Nr. 1a bleiben maßgeblich für die vorliegende Änderung. Planungsziel ist jedoch ausdrücklich die bessere Beachtung der vorhandenen Strukturen.

- Die bisherige Straßentrasse für den damals geplanten Ausbau der L 782 wird künftig als **öffentliche Grünfläche, hier Parkanlage mit Fußweg** festgesetzt.
- Die parallel zur Bahntrasse angelegten Kleingärten (im Bebauungsplan 1a als Reservefläche für die Bahn ausgewiesen) werden künftig - bis auf die Fläche, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG steht - als **private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten** im Bebauungsplan festgesetzt. Anpflanzungen im Grenzbereich der DB AG sind mit der DB Netz AG abzustimmen.
- Der erhaltenswerte **Baumbestand** (v.a. Eichen) im halböffentlichen Raum im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungsbau) wird erstmals zum Erhalt festgesetzt. Der Baumbestand im Südosten des Schulgeländes grenzt die Flächen des Kreisgymnasiums deutlich zur angrenzenden Wohnnachbarschaft ab und wird deshalb ebenfalls im Bebauungsplan gesichert.
- In den Gartenbereichen der Alteigentümer sind z.T. Obstbäume und älteren Gehölze vorhanden. Diese waren im Ursprungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt. In

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt entschieden, hier weiterhin grundsätzlich keine zu engen Bindungen für **Privatgärten** zu treffen. Dies gilt auch – im Sinne der Gleichbehandlung – für das vorliegende Plangebiet. Im Rahmen der Änderung werden deshalb keine Festsetzungen im Einzelfall vorgesehen. Auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges mit „normaler“ Gartennutzung und ohne Anschluss an Ortsrand und/oder freie Landschaft wird hier auch keine besonders empfindliche Situation gesehen. Auf dem Grundstück Neustädter Straße 5 stocken jedoch große **Laubbäume**, die bedeutend für den Straßenraumeindruck sind. Diese Laubbäume werden deshalb planungsrechtlich gesichert, die Baugrenzen werden in diesem Bereich zu Gunsten eines Erhaltes zurück genommen. Im Quartierinnenbereich zwischen Alleestraße und Hartmanns Wäldchen wird ebenfalls der sehr prägende erhaltenswerte Laubbaumbestand zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch wird die Bebauung der Grundstücke nicht eingeschränkt.

- **Friedhof und Spielplatz** im Nordwesten werden bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche mit der jeweiligen Zweckbestimmung aufgenommen.

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 die Planungsziele wurde bereits in Kapitel 2.2 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 Wohnnutzungen etabliert, an der Neustädter Straße liegt das Gelände des Kreisdachsaals. Die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 1a erfolgt weitgehend bestandsorientiert.
- Auf Grund der bestandsorientierten Planung - unter Aufnahme der Baurechte des Bebauungsplanes Nr. 1a - erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet, die GRZ bleibt bei der vorliegenden Änderungsplanung unverändert.
- Der im Plangebiet vorhandene Grünzug mit Fuß-/Radweg wird erstmals nach Aufgabe der bisher geplanten Straßenfläche (L 782) als öffentliche Grünfläche festgesetzt, 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.
- Durch die Aufgabe der Trasse der L 782 und der Festsetzung als öffentliche Grünfläche wird sich vielmehr ein rechnerischer Überschuss im Plangebiet ergeben. Unter Bezugnahme auf § 1a(3), Satz 5 BauGB wird deshalb für den Bereich der Trasse der L 782 zunächst die Berechnung des Eingriffes im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1a tabellarisch gemäß dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"⁴ durchgeführt. Das Ergebnis ist damit mit anderen Verfahren im Stadtgebiet vergleichbar und dient als Abwägungsgrundlage für die Änderungsplanung.

A. Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 1a							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Straßenverkehrsfläche	6.595	0	1,0	0	0
	2.1	Straßenbegleitgrün	4.870	2	1,0	2,0	9.740
		Gesamtfläche	11.465	Gesamtflächenwert A:			9.740

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen der 7. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 1a							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	4.2	Öffentliche Grünfläche	11.465	4	1,0	4,0	45.860
		Gesamtfläche	11.465	Gesamtflächenwert B:			45.860

⁴ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV), Stand: Mai 2001

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A)	+ 36.120
---	-----------------

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und rechtlichem Bestand. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein rechnerischer **Überschuss von ca. 36.120 Biotopwertpunkten**. Die Aufgabe der bestehenden Baurechte der Trasse der L 782 und der daraus resultierende rechnerische Kompensationsüberschuss könnte im Rahmen des BauGB bei anderen Planungs- und Bauvorhaben als Ausgleich (= Verzicht auf Versiegelung) angerechnet werden.

5. 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** beigefügt. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB 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 in den rückwärtigen Bereichen (Anbauten) und Versiegelung der Böden. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch die erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Baumbestände im Plangebiet sowie durch die Begrenzung der Versiegelung. In der Neuplanung Nr. 1a wird im Gegensatz zur bisherigen Planfassung das Thema Lärmschutz erstmalig bearbeitet.

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.

6. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Hier wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

7. 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 Bebauungsplanes Nr. 1a, 7. Änderung hat im September/Oktober 2006 die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** und der Nachbarkommunen **gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen wurde in den

Sitzungen am 21.11.2006 (Planungs- und Bauausschuss) bzw. am 13.12.2006 (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. 00398/2006).

Halle (Westf.), im Februar 2007