

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung

„Am Berghof“

Vorentwurf zu den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB,
März 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. 2, 2. Änderung „Am Berghof“

Teil I: Begründung

- 1. Bebauungsplan Nr. 2 und städtebauliche Rahmenbedingungen**
- 2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der 2. Änderung**
- 3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.3 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes
- 4. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 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
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz der Planung, Tabelle**
- 8. Hinweise zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung, siehe dort -

Hinweis: Diese Begründung mit Umweltbericht wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB werden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Stadt zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der **Planentwurf mit Umweltbericht** ausgearbeitet.

Teil I: Begründung

1. Bebauungsplan Nr. 2 und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan Nr. 2 entwickelte im Osten der Kernstadt Halle und östlich der K 49 „Grüner Weg“ neben Wohngebieten¹ umfangreiche Flächen für den Friedhof Bielefelder Straße der Stadt Halle (Westf.). Im Norden wurde ein Hauptzufahrt über die Straßen Grüner Weg und Berghof vorgesehen, festgesetzt wurde damals eine große Stellplatzanlage mit etwa 100 Stellplätzen plus Reserveparkplatz unmittelbar rückwärtig der z.T. bereits vorhandenen Bauzeile Grüner Weg 18-26. Der Weg Berghof ist insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt worden und erschließt neben dem Außenbereich auch die Friedhofskapelle und das nördliche Friedhofsgelände. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 2 und seiner bisherigen Änderung wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der vorliegende Änderungsbereich umfasst mit einer Größe von etwa 4,35 ha im Norden des Plangebietes die o.g. Hauptzufahrt mit Stellplatzanlage sowie die angrenzenden Friedhofsflächen rückwärtig der vorhandenen Bebauung Grüner Weg und Eisweg. Die überplanten Freiflächen werden bisher i.W. als Ackerfläche (Mais), im Süden z.T. bisher auch als Grünland genutzt. Die Fläche liegt in attraktiver, z.T. exponierter Mittelhanglage mit einer Ausrichtung nach West-Südwest und fällt von einer Höhe von etwa 147 m ü.NN im Nordosten am Berghof bis auf 135 m ü.NN im Südwesten Richtung Eisweg ab. Hangaufwärts oberhalb des Berghofes schließt das Landschaftsschutzgebiet „Eggegebirge und Teutoburger Wald“ an.

Die Bebauung am Grünen Weg wird geprägt v.a. durch größere zweigeschossige Wohnhäuser (teilweise wurde eine zwingend zweigeschossige Bebauung im Bebauungsplan Nr. 2 vorgegeben), die Bebauung im Süden am Eisweg wird dagegen von überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern bestimmt. Neben Sattel- und Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen um 35° oder um 40°-50° kommen vereinzelt auch andere Dachformen vor (Walmdach, asymmetrische Satteldach). Neben roten bis braunen Dacheindeckungen am Grünen Weg herrschen am Eisweg und am nördlichen Abschnitt des Grünen Weges anthrazitfarbene Eindeckungen vor.

2. Anlass, Ziele und Planungsvorlauf der 2. Änderung

Die Erweiterung des Friedhofes ist in der bisher vorgehaltenen Größe nicht notwendig. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

¹ Baugebiet Eisweg als „reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO 1968 mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, i.W. in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser

(FNP) der Stadt Halle (Westf.) geprüft, ob die vorliegende Fläche im Nordwesten aus städtebaulicher und aus ökologischer Sicht sinnvoll in die Siedlungsflächenentwicklung der Stadt eingebunden werden kann. Im Rahmen der den FNP begleitenden Umwelt-erheblichkeitsprüfung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den wichtigsten betroffenen Schutzgütern gemäß UVPG. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bereich - eine umfangreiche Ortsrandeingrünung und eine angemessene Durchgrünung des Gebietes vorausgesetzt - für eine bauliche Nutzung geeignet ist. Somit wurde eine Wohnbaufläche von gut 3,2 ha im neuen FNP der Stadt Halle (Westf.) aufgenommen. Die verbleibende Größe des Friedhofes Bielefelder Straße umfasst danach noch immer etwa 16 ha.

Die Stadt Halle (Westf.) greift nunmehr diese Standortentscheidung im FNP auf und leitet die konkrete Wohngebietsentwicklung ein. Aktuell besteht ein größeres Angebot an sofort verfügbarem Bauland insbesondere im Bereich „Bachweide“ (Bebauungsplan Nr. 50) sowie in einigen älteren Plangebietten der Stadt, in denen im erschlossenen Innenbereich eine flächensparende Nachverdichtung ermöglicht wird. Nicht abgedeckt werden kann jedoch in diesen Baugebieten und in Halle allgemein die Nachfrage nach größeren Baugrundstücken mit etwa 700-800 m², im Einzelfall auch größer.

In Halle besteht nach den vorliegenden Zahlen der Landesplanung und gemäß den prognostizierten demographischen Entwicklungen auch in den nächsten 10-15 Jahren noch ein deutlicher Bedarf an Bauland. Somit soll die Entwicklung geeigneter Flächen rechtzeitig in Angriff genommen werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat sich zudem gezeigt, dass im Plangebiet „Am Berghof“ ein Umlenungsverfahren gemäß BauGB mit einem nicht unerheblichen zusätzlichen Zeitbedarf erforderlich wird. Aufgrund der guten Erfahrungen im Plangebiet „Bachweide“ möchte die Stadt dieses Instrument jedoch auch hier anwenden. Die städtebauliche Planung soll somit frühzeitig in Abstimmung mit den Anforderungen des Umlenungsverfahrens gemäß § 45 ff BauGB erfolgen.

Im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens wurden bereits im Jahr 2004 erste Testentwürfe zur Klärung der Rahmenbedingungen und der Anforderungen an die Erschließung erstellt. Diese Testentwürfe mit unterschiedlichen Erschließungsformen (Ringerschließung oder Stichwegesystem) und abweichenden Bebauungsdichten wurden in der Vorlage DS-Nr. 00369/2006 für die Beratung des Fachausschusses am 29.08.2006 dargestellt und in der Sitzung erörtert. Gemäß Beratungsergebnis wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet und in der Sitzung des Fachausschusses am 30.01.2007 nochmals diskutiert (vgl. Vorlage DS-Nr. 00449/2007). Zusammenfassend hat der Ausschuss folgende grundlegende Planungsziele formuliert:

- Bereitstellung von Wohnbauland für Ein-/Zweifamilienhäuser durch Entwicklung eines gering verdichteten Baugebietes mit überdurchschnittlichen Grundstücksgrößen für das gehobene Marktsegment und damit für eine Nachfragegruppe, der im Regelfall im Zuge der höher verdichteten Neubaugebiete kaum Grundstücke angeboten werden können. Geplant sind ca. 41 Neubaugrundstücke mit etwa 50-60 Wohneinheiten.
- Einbindung in das regionaltypische Orts- und Landschaftsbild.
- Quartiergliederung und angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der künftigen nachbarschaftlichen Interessen durch detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen.
- Anbindung über die Straße Am Berghof an den Grünen Weg (K 49) und Erschließung durch einen inneren Erschließungsring.

- In Richtung Friedhof Ausbildung eines gut eingegrüntes Ortsrandes - auch als Abschirmung zum Friedhof - mit attraktiver Spiel-/Grünfläche.
- Durchlässigkeit des Gebietes durch ergänzende Fußwegeverbindung nach Süden Richtung Eisweg und nach Osten im Bereich des Grünzuges.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat sich auf dieser Grundlage in seiner Sitzung am 14.02.2007 für die Einleitung des Planverfahrens entschieden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die günstig gelegene Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu entwickeln.

3. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan** (GEP 2004) ist der gesamte Bereich der bisher geplanten Friedhofsflächen bereits als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aufgenommen worden.

Das Plangebiet ist im neu aufgestellten **Flächennutzungsplan** der Stadt Halle (Westf.) geprüft und in Abstimmung mit den Zielen der Landesplanung als Wohnbaufläche erstmals unter Rücknahme der Grünfläche/Friedhof dargestellt worden (s.o.). Geringe Überschreitungen des Wohnbaulandes ergeben sich am östlichen Gebietsrand und unter Einbeziehung der Grünflächen. Diese Abweichungen sind jedoch durch den notwendigen Entwicklungsspielraum aus dem FNP gedeckt. Der Bebauungsplan Nr. 2 - 2. Änderung ist damit aus dem vorbereitenden Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.3 Altlasten, Kampfmittelvorkommen und Belange des Bodenschutzes

a) Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt keine **Altlasten** bekannt. Treten bei Erdarbeiten im Plangebiet jedoch Auffälligkeiten wie z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen auf, sind die Stadtverwaltung und das Umweltamt des Kreis Gütersloh sofort zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte gegeben.

Gefährdungen durch **Kampfmittel** sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Im Planverfahren soll der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt um Prüfung gebeten werden. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind aus Sicherheitsgründen sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

b) Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW² liegt der nordöstliche Teil des Plangebietes im Bereich **sandig-toniger Lehm Böden**, hier mittelgründiger Braunerden aus Kalkgestein oder Kalkmergelgestein. Diese haben u.a. eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, aber eine geringe bis mittlere Wasserkapazität und -durchlässigkeit. Die Bodenwertzahl liegt im mittleren Bereich bei 35-50. Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt dagegen über **lehmigen Sandböden**, hier mittel- bis tiefgründigen Braunerden mit geringem bis mittlerem Ertrag (Bodenwertzahl 30-40). Diese haben eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere Wasserkapazität, dagegen aber eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf den südwestlichen Teil des Plangebietes nicht zu, diese Braunerden sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden. Dagegen sind die mittelgründigen und im Oberhang flachgründig werdenden Braunerden aus Kalkgestein oder Kalkmergelgestein landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden unter dem Aspekt Biotopentwicklung** in NRW kartiert worden und damit schützenswert(er). Hier sei allerdings auch angemerkt, dass diese Böden sich am Westhang des Teutoburger Waldes entlang ziehen und dass im Plangebiet nur der Übergangsbereich zu den weit verbreiteten Braunerden in Mittelhanglage angeschnitten wird. Diese Böden sind in der tatsächlichen Situation im Plangebiet also schon eher tiefgründiger und durch langjährige intensive Ackernutzung etwas nivelliert.

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

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Mobilisierung bisher nicht bebauter Reserveflächen z.B. in den aktuell überarbeiteten Bebauungsplänen Nr. 6 „Moltkestraße“ und Nr. 19 beidseits des Maschweges. Hier trägt die Stadt Halle (Westf.) der Bodenschutzklausel gemäß BauGB gezielt Rechnung. Darüber hinaus sind aber aufgrund der Entwicklung der Stadt weiterhin auch angemessene Neubauf Flächen zur Deckung des weitergehenden Neubau bedarfs erforderlich („Arbeitsteilung“ in der Bauleitplanung). Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt begründet für die Entwicklung der vorliegenden Neubauf Fläche, die zudem bisher für Friedhofserweiterung einschl. Erschließung und Parkplatzanlage vorgesehen war. Die Belange des Bodenschutzes werden somit im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Halle (Westf.) beachtet und müssen in der Abwägung für das konkrete Plangebiet begründet zurückgestellt werden.

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

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

4. Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in der Ortsrandlage und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen insgesamt ersetzt. Sollte sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, soll die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 2 wieder aufleben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Die alternative Festsetzung eines reinen Wohngebietes ist geprüft worden, erfolgt aber nicht, um den o.g., etwas größeren späteren Spielraum zu Gunsten der Bauherren zu erreichen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Ortsrandlage abgeleitet. Richtschnur ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der bei weitem überwiegenden entsprechenden Nachfrage im ländlichen Raum eine familiengerechte Bebauung mit vorrangig ein- bis zweigeschossigen Häusern, überwiegend in sog. „1^{1/2}-geschossiger“ Bebauung (= Obergeschoss im Dachraum möglich). Ausdrücklich wird in diesem Plangebiet aufgrund der Lage und der Nachfrage eine geringe Verdichtung mit großen Baugrundstücken angestrebt, die so in anderen Gebieten der Stadt nicht bereitgestellt werden können. Ein Abwandern Haller Bürger in Kommunen mit einem bedarfsgerechten Flächenangebot liefe dagegen den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung zuwider.

Übergeordnetes Planungsziel ist die Entwicklung eines Baugebietes, das Ortsrandlage und Exposition beachtet und möglichst hochwertige Architekturqualität vorweisen kann. Angeboten werden soll ein Baugebiet, das den Bauherren größeren Spielraum v.a. bzgl. der Grundstücksgrößen lässt. Intensiv erörtert wurde daher im Vorfeld, ob unter diesem Gesichtspunkt eher restriktive Festsetzungen für die Bebauung gewählt oder ob im Sinne einer weitgehenden Baufreiheit nur wenige planungsrechtliche und baugestalterische Vorgaben getroffen werden sollten.

Leider zeigt die Erfahrung in anderen Baugebieten der Region, dass bei einer zunehmenden Baufreiheit z.B. mit 2 Vollgeschossen und freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätvolle Gebäude entstehen, dass aber die Mehrzahl der Bauten mit einer großen

Beliebigkeit errichtet wird, was zu architektonischen und städtebaulichen Problemen führt. Daher und aufgrund der exponierten Ortsrandlage hat sich die Stadt im Ergebnis dafür entschieden, konkrete und rahmensetzende Festsetzungen zu treffen, die allerdings den auch in anderen Baugebieten der Stadt gezogenen Rahmen kaum überschreiten sollen. Zusammenfassend werden daher die Vorgaben für sinnvoll gehalten, auch wenn sie keinesfalls (alleine) gute Architektur sichern können. Dieses ist immer noch Aufgabe der Bauherren und Architekten. Im Einzelfall können sogar ggf. wegweisende Projekte wie solarorientierte Pult- oder Flachdächer (ggf. mit Staffelgeschossen) erschwert werden. Hierfür wäre aus städtebaulicher Sicht eine gezielte Projektplanung erforderlich, die ggf. mit Befreiungen oder mit Änderung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden könnte.

Erschließung und Bebauung sollen eine weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südost bis Südwest** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen ermöglichen. Der planerische Spielraum ist jedoch angesichts der im Westen und Süden angrenzenden Grundstücke, der Hanglage mit Gefälle nach West-Südwest und den Anforderungen der Umliegung und der weiteren Rahmenbedingungen teilweise eingegrenzt. Aus solarenergetischer Sicht ist allerdings auch keine strikte Ausrichtung nach Süden notwendig. Eine Drehung der Gebäude um 30° aus der Südrichtung ist relativ unproblematisch, Abweichungen bis 45° sind teilweise noch denkbar. Diese Ausrichtungen werden für die *Mehrzahl der Gebäude* einer Planung empfohlen, der Verlust an Strahlungsgewinnen beträgt dann tolerierbare 1-3% (siehe z.B. Planungsleitfaden - 50 Solarsiedlungen in NRW). In diesem Rahmen bewegen sich fast alle Grundstückszuschnitte und die zu erwartenden Gebäudestellungen.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen wie Hanglage/Exposition und Nachbarschaft wird eine geringe Verdichtung mit i.W. **Einzelhäusern in offener Bauweise** und mit überwiegend **einem Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (WA3)** angestrebt.
- Die **Trauf- und Firsthöhen** begrenzen die Baukörper, so dass die o.g. regionaltypische 1½-geschossige Bebauung gesichert wird. In diesen Quartieren wird eine sinnvolle Obergeschossnutzung zugelassen, auch falls dieses rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die **Firsthöhe** bietet jeweils ausreichenden Spielraum.
In der Hanglage ist die Bestimmung der Bezugshöhe jedoch im Gegensatz zu der Regelfestsetzung der Stadt Halle (Westf.) in ebenem Gelände nur schwer auf die Planstraßen zu beziehen, da je nach Grundstückshöhe hier sehr unterschiedliche Bauhöhen möglich wären. Aus diesem Grund wird im Vorentwurf als Bezugshöhe das natürlich gewachsene Gelände gewählt. Voraussichtlich wird parallel zu den Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB ein Höhenmodell des Plangebietes erstellt, so dass zur Entwurfsoffenlage ggf. eine konkretere Bezugnahme für die einzelnen Baugrundstücke auf NN-Höhen möglich ist.
- Ausgenommen ist lediglich das **Baugrundstück im Bereich der Hauptzufahrt (WA1)**, das mit 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe zwischen 5,0 m und 5,8 m gezielt als Orientierungspunkt im Plangebiet zugelassen wird. Zielvorstellung ist ein Baukörper mit hochwertiger, die Gebietseinfahrt prägender Architekturqualität. Im Zuge der Vergabe

sollte zur Sicherung dieses Zieles ausdrücklich das Plankonzept des Bauinteressenten als ein Kriterium zu Grunde gelegt werden.

- Als weitere Ausnahme werden **einige Baugrundstücke (WA2)** mit einem größeren Spielraum in Höhenentwicklung und Gestaltung zugelassen, da davon auszugehen ist, dass entsprechende Wünsche einzelner Bauherren bestehen werden. Im Zufahrtbereich aufgrund der Lage auch ein Doppelhaus zugelassen. Diese Grundstücke liegen in städtebaulich markanter Randlage oder an Sonderstandorten im Gebiet, so dass eine abweichende Bebauung städtebaulich verträglich ist.
- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts der angestrebten großzügigen Bebauung mit Einzelhäusern nicht als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, sondern auf 0,3 reduziert. Diese Größenordnung wird zwar im Regelfall im Plangebiet nicht benötigt (zu erwartende sind GRZ-Werte um 0,2), für einzelne etwas kleinere Grundstücke soll jedoch ebenfalls ausreichender Spielraum bestehen.
Die **Geschossflächenzahlen GFZ** werden jeweils mit Blick auf die überwiegend angestrebte 1^{1/2} geschossige Bebauung angepasst.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Ausrichtung ausdrücklich aus städtebaulichen Gründen auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Zudem werden in der Hanglage auch Nachbarschaftsprobleme und ggf. mögliche Verschattung eingegrenzt. Abstände zur Planstraße sind i.W. auf 4 oder 5 m festgelegt worden.
Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht wäre teilweise eine verbindliche Anordnung einiger Gebäude entlang der Straßenzüge durch Baulinien wünschenswert. Im Interesse der Baufreiheit wird hierauf jedoch verzichtet.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** soll planerisch nicht festgesetzt werden, ist jedoch durch o.g. Festsetzungen teilweise vorgezeichnet. Im Zuge der Umlegung und der Planrealisierung soll auf die Wahrung der Planungsziele geachtet werden, auch um z.B. eine Verdichtung „durch die Hintertür“ zu vermeiden.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude dient der bedarfsgerechten Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige) Verdichtung. Hier sind als Folge des Bau-booms in den 90er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden.
Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen 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 nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i.A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt ausschließlich über den im Norden vorhandenen Anschlusspunkt an die **K 49 (Grüner Weg)**. Alternative oder ergänzende Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Straßennetz stehen aufgrund der umgebenden Bebauung im Westen und Süden nicht zur Verfügung. Über diesen Anschluss an das örtliche Hauptverkehrsnetz kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 40 Neubaugrundstücke leistungsfähig und ohne unzumutbare Belastungen der umgebenden Altanlieger und ohne Querung von Wohnstraßen anderer Wohngebiete bewältigt werden. Zu bedenken ist hierbei auch, dass der alte Bebauungsplan Nr. 2 hier im Norden die HAUPTerschließung des Friedhofes mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen hat, so dass die Planänderung auch im Vergleich mit der alten Planung als verträglich angesehen wird.

Bei geschätzt etwa 50-60 Wohneinheiten im Plangebiet mit einem zu erwartenden Pkw-Besatz von durchschnittlich 2 je WE (= im Mittel ca. 110 Pkw) ergibt sich überschlägig ein **Quellverkehrsaufkommen** aus dem Baugebiet in der morgendlichen Spitzenstunde von ca. 40 Pkw (Abschätzung nach Anhang 2 der EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Die **innere Erschließung** erfolgt zunächst über die Gebietszufahrt, die auf eine kleine Quartiermitte führt. Dieser Quartierplatz soll über die verkehrliche Erschließungsfunktion hinaus eine ansprechende städtebauliche Gestaltung ermöglichen. Die Planstraße soll Wohnwegcharakter erhalten und gemäß Variantendiskussion als Ringerschließung angelegt werden. Diese ist erschließungstechnisch sowie aus Sicht der Straßenunterhaltung, der Müllabfuhr und der Rettungsdienste günstiger als ein Stichwegesystem zu bewerten. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der späteren Ausbauplanung festgelegt. Im Rahmen des Straßenausbaus können **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden, Aufweitungen werden hierfür bereits vorgesehen.

Der **Weg Berghof** ist i.W. nur **als Wirtschaftsweg** ausgebaut worden und erschließt neben dem Außenbereich auch die Friedhofskapelle und das nördliche Friedhofsgelände. Nach Diskussion der im Vorfeld erstellten Planvarianten und nach Umplanung für die größeren Baugrundstücke soll der Weg diesen Charakter behalten und nicht als Erschließungsstraße für das Wohngebiet ausgebaut werden müssen. Die Erschließung der nördlichen Bauzeile wird auch unter dem Aspekt der Entwässerung durch die innere Planstraße gesichert. Falls im Einzelfall die Bauherren jedoch ein Norderschließung über den Berghof wünschen, wäre auch das möglich - sofern kein Ausbauerfordernis entsteht. Erschließungsbeiträge sind aber in diesen Fällen in jedem Fall auch für die innere Planstraße zu leisten.

Eine notwendige **Fuß- und Radwegeverbindung** wird im Südwesten Richtung Eisweg auf einer städtischen Parzelle möglich, die auch als Kanaltrasse gesichert worden war. Im Osten wird eine Wegeführung über die geplanten Grünflächen Richtung Berghof und damit zum Außenbereich ermöglicht.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf nicht überbaubaren Flächen sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zu Planstraßen und Fuß-/Radwegen v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, auch eine Fassadenbegrünung kann die Anlagen in das Straßenbild einbinden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Mögliche Immissionskonflikte durch Landwirtschaft, Gewerbe oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet wird bereits von reinen Wohngebieten mit hohem Schutzanspruch im Süden und Westen begrenzt. Am Berghof besteht ein Wohnhaus im Außenbereich. Der gesamte südöstliche Bereich ist bereits als Friedhof überplant worden, wird allerdings im Plangebiet noch landwirtschaftlich i.W. als Acker genutzt. Vor diesem Hintergrund wird die Gesamtsituation als nach heutigem Kenntnisstand nicht problematisch bewertet:

- **Landwirtschaft**

Ggf. problematische **landwirtschaftliche Betrieben** mit Viehhaltung sind im Umfeld nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) nicht anzunehmen.

- **Gewerbe**

Gewerbenutzungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, **gewerbliche Konfliktpotenziale** werden nach dem aktuellen Kenntnisstand nicht gesehen.

- **Verkehr**

Das Neubaugebiet wird zentral und ohne besondere Belastung von Wohnstraßen in anderen Wohngebieten oder Altanliegern an die **K 49** als Hauptsammelstraße im angebunden. Da das Plangebiet erst in 2. Reihe zu dieser Straße liegt, sind ggf. relevante Lärm- und Abgasimmissionen von dieser Straße nicht anzunehmen.

Die **B 68** liegt im Südwesten des Plangebietes unterhalb des Wohngebietes Eisweg. Die Entfernung zwischen südlicher Gebietsgrenze und B 68 beträgt ca. 150 bis 180 m. Durch diese Lage mit wirksamer Abschirmung durch das Wohngebiet Eisweg sind nach den Erfahrungen der Stadt aus anderen Baugebieten beidseits der B 68 auch im südlichen Plangebiet Werte im Rahmen der idealtypischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 zu erwarten. Eine weitergehende schallgutachterliche Prüfung wird nach heutigem Stand voraussichtlich nicht erforderlich. Darüber hinaus ist auf den heutigen Wärmeschutz-Standard mit guter Abschirmung der Innenräume zu verweisen.

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

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Anlagen im Stadtgebiet, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die **Schmutzwasserentsorgung** muss durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen, eine Anschlussmöglichkeit besteht im Südwesten über die dort vorgehaltene Wegetrasse Richtung Eisweg. Dort ist die Leistungsfähigkeit der weiterführenden Kanalisation zu prüfen.

Das Plangebiet liegt in **Zone III B des Wasserschutzgebietes** der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Abl. RP Detmold 1976, S. 199-204) sind zu beachten.

Fließgewässer sind im Plangebiet oder in angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

Im Plangebiet liegen gemäß Bodenkarte NRW im südwestlichen Teil lehmige Sandböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit, im nordöstlichen Teil dagegen sandig-tonige Lehm Böden mit geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit vor (vgl. Kapitel 3.3). Die **Versickerungsfähigkeit von Regenwasser** im Sinne des § 51a LWG auf den Baugrundstücken ist daher im Plangebiet differenziert zu beurteilen. Im südwestlichen Teil ist eine Versickerung voraussichtlich unproblematisch möglich, im nordöstlichen Teil wird diese dagegen deutlich eingeschränkt sein. Entscheidend sind die tatsächliche Abgrenzung der unterschiedlichen Bodentypen im Gelände (Abweichungen von der Bodenkarte NRW?) und der konkrete Lehmgehalt.

Ziel der Stadt Halle (Westf.) ist - soweit möglich - die **Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß § 51a(3) LWG** auf den Baugrundstücken. Hierzu werden im Planverfahren entsprechende Bodenuntersuchungen vorgenommen. Vorbehaltlich der Ergebnisse wird im Vorentwurf bereits eine mögliche Festsetzung aufgenommen, ggf. ist diese Vorschrift auf den südwestlichen Teil zu begrenzen, sofern im Nordosten die Versickerung nicht gesichert werden kann.

Aufgrund der großen Grundstückszuschnitte werden allerdings allgemein im Plangebiet sehr gute Voraussetzungen selbst für eine flächenhafte, größere Muldenversickerung geschaffen. Diese sind auch mit Blick auf die Zone III B des Wasserschutzgebietes zu empfehlen. Mulden können in dem hängigen Gelände gut in Rasen- und Pflanzflächen integriert werden oder auch - bei etwas tieferer Anlage - als eigenständiges Gestaltungselement z.B. mit Feuchtbereich in die Gartenanlage einbezogen werden. Die Versickerungsanlagen müssen jedoch zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände einhalten, um Vernässungsschäden und Abflüsse auf Nachbargrundstücke sicher zu vermeiden.

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und soll ausdrücklich zulässig bleiben. Werden jedoch im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnerisches Konzept

Planungsziel ist die grünordnerisch angemessene Einbindung des Baugebietes in die Ortsrand- und Hanglage, verbunden mit einer deutlichen Gliederung gegenüber der langfristigen Friedhofserweiterung. Für die späteren Bewohner soll eine attraktive Grüngestaltung und Gliederung des Umfeldes auch eine hohe Wohnqualität schaffen, zum Friedhof soll aus Pietätsgründen Abstand eingehalten werden.

Vorgesehen wird im Osten eine **naturnah zu gestaltende Grünzone**. Dieser soll mit Heckenzügen, Gehölzgruppen und mit Staudensäumen bzw. gelenkter Sukzession landschaftstypisch angelegt werden. Im mittleren Abschnitt wird ein **Spielplatz** integriert, der mit einer Größe von 800 bis etwa 1.200 m² angelegt werden kann und der damit den künftigen Bewohnern des Quartiers, aber auch Altanliegern aus angrenzenden Bauflächen als Treffpunkt dienen kann. Einzelheiten sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten. Für diesen Bereich wird im Vorentwurf insgesamt eine zunächst allgemeine Festsetzung nach 9(1)20 BauGB getroffen, die je nach Fortgang der (Detail-)Planung für Wegeführung und Heckenzüge im Verfahren ggf. noch konkretisiert wird.

Im Straßen- und Wegeraum bzw. auf Privatgrundstücken werden **prägende Einzelbäume** bzw. Baumzeilen zur Gliederung und zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele vorgesehen. Im Nordosten und im Süden werden zudem auf den Baugrundstücken in den kurzen Abschnitten, die nicht durch vorgelagerte Bebauung oder Gartenparzellen eingefasst sind, aus Gründen der Ortsrandeingrünung freiwachsende Wildhecken vorgesehen. Da die beiden betroffenen Grundstücke sehr groß zugeschnitten sind und da lediglich eine 2-reihige Heckenpflanzung vorgegeben wird, ist diese Einschränkung der freien Grundstücksgestaltung vertretbar.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Neben den Ackerflächen (u.a. Mais) wurde die untere Teilfläche angrenzend an die Wohnbebauung Eisweg bisher als Wirtschaftsgrünland genutzt. In der Ackerfläche eingebunden stockt inselhaft ein kleines Schlehen-Holunder-Gebüsch, Gehölze sind ansonsten nicht im Plangebiet vorhanden. Der Weg Berghof führt Richtung Friedhofskapelle und grenzt das Plangebiet mit dem nördlich liegenden Grundstück im Außenbereich mit größerer Gartenanlage und begleitenden Gehölzen relativ deutlich vom Landschaftsschutzgebiet „Eggegebirge und Teutoburger Wald“ hangaufwärts ab. Im Osten bzw. im Südosten folgen die Friedhofsflächen.

Aufgrund der bisherigen Nutzungen besitzt die Fläche die durchschnittliche Wertigkeit von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungsrandlage. Durch direkt angrenzende Wohnnutzung im Westen und Süden sowie durch den Friedhof im Osten und den Weg Berghof im Norden ist die Fläche vom weiteren Landschaftsraum abgegrenzt und unterliegt relativ vielfältigen Störungseinflüssen. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurde im Rahmen der den FNP begleitenden Umwelterheblichkeitsprüfung als mäßig eingestuft.⁴

⁴ Umwelterheblichkeitsprüfung zur FNP-Neuaufstellung, Wolters Partner, Halle (Westf.) und Coesfeld 2000, s.d., S. 24ff

Die Fläche liegt in attraktiver, z.T. exponierter Mittelhanglage mit einer Ausrichtung nach West-Südwest und fällt von einer Höhe von etwa 147 m ü.NN am Berghof bis auf 135 m ü.NN im Südwesten Richtung Eisweg ab. Im Zuge der FNP-Diskussion ist auf die aus Gründen des Siedlungs- und Landschaftsbildschutzes gegebene Notwendigkeit der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes hingewiesen worden. Im Bebauungsplan werden hierzu folgende Aussagen getroffen:

- Die umfangreichen Gehölze um das o.g. Wohnhaus im Außenbereich bewirken bereits eine Eingrünung nach Norden, zusätzliche Maßnahmen sind nicht zwingend erforderlich.
- Durch den o.g. Grünzug ist die künftige Eingrünung im Osten wirksam möglich.
- Hinzu kommen die gewählten Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben, so dass eine Einbindung des Gebietes in das regionaltypische Landschaftsbild gegeben ist.
- Weitere Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Wohngebietes werden nicht getroffen, da aufgrund der sehr großen Grundstückszuschnitte ein erheblicher Grünflächenanteil und damit verbunden eine überdurchschnittliche Durchgrünung sicher zu erwarten sind. Zusätzliche Einschränkungen für die Bauherren sollen somit nicht erfolgen.

Auf die rechtsverbindlichen Festsetzungen des **alten Bebauungsplanes Nr. 2** für den Friedhof mit Hauptzufahrt, großer Stellplatzanlage mit etwa 100 Stellplätzen plus Reserveparkplatz unmittelbar rückwärtig der Bauzeile Grüner Weg wurde bereits in Kapitel 2 eingegangen (s.d.). Danach kann die Fläche bereits ersatzlos überplant werden.

Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** umfasst im Osten der Kernstadt Halle (Westf.) v.a. den Waldbestand des Gartnicher Berges, der zu einem großen Teil auch als **Naturschutzgebiet** festgesetzt worden ist. In Höhe des Plangebietes liegt der Waldbestand hangaufwärts jenseits der landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich des Weges Berghof, die Distanz zwischen Baugebiet und Waldbestand beträgt etwa 220 bis 250 m. Nach Nr. 6.2 VV-FFH⁵ sind bei einem Abstand von über 300 m zwischen geplanten Bauflächen und einem FFH-Gebiet i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr zu erwarten.

Dieser Vermutungsabstand wird hier zwar unterschritten, in der intensiven, im Jahr 2006 abgeschlossenen FNP-Diskussion ist diese Fragestellung aber bereits geprüft worden. Potenzielle Auswirkungen, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes führen können, wurden nach den bis dahin vorliegenden Erkenntnissen nicht gesehen, eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes wurde erwartet. Im Ergebnis wurde die FNP-Darstellung „Wohnbaufläche“ neu aufgenommen. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes wird daher davon ausgegangen, dass diese Fragestellung im Grundsatz geklärt ist. In den ersten Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB ist verbindlich

⁵ Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie). Runderlass vom 26.04.2000, - III B 2 - 616.06.01.10

zu klären, ob die FNP-Diskussion ausreicht, oder ob eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung noch erforderlich ist.

Die Änderung oder Neuaufstellung 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 Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist. Sofern das Vorhaben begründet weiter verfolgt wird, ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden:

- Angesichts der o.g. naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen wird die in Kapitel 2 dargelegte **Standortentscheidung im FNP** auch im Rahmen der vorliegenden Detailplanung mit zusätzlichen Erkenntnissen weiterhin für fachlich vertretbar gehalten. Auf die Rahmenbedingungen in der Kernstadt und auf die FNP-Diskussion wird verwiesen.
- Aus städtebaulicher Sicht kann in der Abwägung der betroffenen Belange der Bebauungsplan somit begründet entwickelt werden. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt hier **keine Aufgabe der allgemeinen Siedlungsplanung**, die bereits seit langem besteht (Friedhof mit Stellplatz- und Nebenanlagen), zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Freiflächen. Hieraus kann die vorliegende Planänderung für ein gering verdichtetes Wohngebiet mit Grünzug und Eingrünung im Osten angemessen entwickelt werden.
- Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur mit i.W. Einzelhäusern in offener Bauweise, mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den örtlichen Maßstab, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Die städtebauliche Planung beachtet die örtliche Situation auch durch Einhaltung eines angemessenen Abstandes zum Friedhof und durch die Entwicklung des Grünzugs als Ortsrandbegrünung.
- Die Stadt Halle (Westf.) hat nach der Grundsatzentscheidung für die Planung im Vorfeld die **Fragestellung der Eingriffsregelung** erörtert. Die planungsrechtliche Ausgangslage wird wie folgt bewertet:
 - Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt im vorliegenden Plangebiet Zufahrtbereich, Stellplatzanlagen etc. in einer erheblichen Größe mit brutto etwa 7.000 m² fest, der gesamte übrige Bereich ist abgesehen von Randeingrünungen zu den Wohngebieten für die Anlage des Friedhofes mit kleinparzelliertem Wegesystem (wenngleich i.d.R. wassergebunden), erfahrungsgemäß standortfremden Grabbepflanzungen etc. vorgesehen. Konkrete Festsetzungen etwa zur Gliederung des Friedhofes unter Verwendung von standortheimischen Gehölzen wurden nicht festgesetzt.
 - Versiegelung, Naturnähe oder -ferne sind für diesen alten Bebauungsplan Nr. 2 im Ergebnis nicht rechnerisch konkret zu fassen.
 - Auch wenn alte, historisch gewachsene Friedhofsanlagen eine hohe ökologische Wertigkeit erreichen, gilt dieses für Anlagen aus den 1960er und 1970er Jahren, also für die Entstehungszeit des Bebauungsplanes, nur sehr begrenzt.

Im Vergleich hierzu setzt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Verkehrsflächen und Bauflächen mit einer zu erwartenden Versiegelung von etwa

15.000 m² fest. Damit ist zunächst eine größere Voll-Versiegelung gegenüber dem Alt-Bebauungsplan verbunden. Gleichzeitig wird aber eine sehr aufgelockerte Bebauung mit eingriffsmindernden Maßnahmen wie die angestrebte Versickerung von Regenwasser - die noch unter einem gewissen Vorbehalt steht - festgesetzt, ebenso ein naturnaher Grünzug mit etwa 4.900 m².

- Im Ergebnis stellt die Stadt Halle (Westf.) mit dem vorläufigen Planungsstand Vorentwurf fest, dass die 2. Änderung zwar zu einem konkret berechenbaren Eingriff führen wird, dass aber bereits die bestehende Friedhofsplanung einen umfangreichen Eingriff in Natur- und Landschaft zugelassen hat. Dieser ist letztlich jedoch nur verbalargumentativ zu beschreiben.

Zusammenfassend geht die Stadt davon aus, dass die Umplanung zu **keiner maßgeblichen zusätzlichen Eingriffswirkung** gegenüber der bisher geltenden Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 2 führen wird. Zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich. Auf § 1a, Absatz 3, Satz 5 BauGB wird ergänzend Bezug genommen. Nach Sammlung des weiteren Abwägungsmaterials in den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden hierzu weitergehende Aussagen getroffen.

4.7 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. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. 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 Neubaugebiet.

Zu beachten sind insbesondere auch die Ortsrandlage und die Sichtbeziehungen aufgrund der Mittelhanglage zum Siedlungs- und Außenbereich hin. Die Hanglage zum Teutoburger Wald hin erfordert eine besondere Sorgfalt im Umgang mit den baulichen Erweiterungen.

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. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

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

- Regionaltypische **Dachform** für Wohngebäude ist das Satteldach mit einer Dachneigung von überwiegend 40°-45°. Hier wird je nach Baufläche ein etwas größerer Spielraum zugelassen. Häufig gewünscht wird allerdings auch das Krüppelwalmdach,

auch dieses wird daher zugelassen. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.

Im Bereich WA2 wird angesichts der zu erwartenden Nachfrage ein größerer Spielraum auch für Pultdächer oder asymmetrische Satteldachformen eröffnet. Diese Grundstücke liegen in städtebaulich markanter Randlage oder an Sonderstandorten im Gebiet, eine abweichende Bebauung ist hier jeweils städtebaulich verträglich.

Das Baugrundstück WA1 in der Hauptzufahrt soll mit 2 „echten“ Vollgeschossen gezielt als Orientierungspunkt im Plangebiet mit hochwertiger, die Gebietseinfahrt prägender Architekturqualität errichtet werden. Hier wird daher auch die Dachform freigestellt. Für die Vergabe sollte daher zur Sicherung dieses Zieles ausdrücklich auch das Plankonzept des Bauinteressenten zu Grunde gelegt werden.

- 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 im Umfeld vorhandenen Dachfarben und 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 Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. 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 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 ggf. im WA1 oder WA2 errichteten flach geneigten Pultdächern kommen auch andere Eindeckungen und Farben in Frage. Diese sind zulässig, da die Eindeckung mit Ziegeln unter 22° Regelneigung aufwändiger und zunehmend problematisch wird und da eine Fernwirksamkeit immer weniger gegeben ist.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern.

Ebenso ist auch die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachneigungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Die Festsetzung ist im Regelfall aufgrund der i.w. geschlossen erfolgenden Bebauung und als Teil der angestrebten geordneten kleinstädtischen Entwicklung zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des

OVG Baden-Württemberg vom 4. Mai 1998, AZ. 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230). Alternativ müssten zur Sicherung der gestalterischen Ziele sehr restriktive Vorgaben z.B. als zwingende Dachneigung von 45° gewählt werden, was zugunsten der Bauherren verworfen worden ist. Es wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufgenommen.

c) Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen 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 Straßenbreiten zugunsten 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.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Plangebiet wird gemäß BauGB 2004 eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird im Planverfahren gemäß § 2 BauGB erstellt (Teil II dieser Begründung). Nach Abstimmung der Planvariante im Vorfeld und nach Sammlung der weiteren Abwägungsgrundlagen in den nunmehr anstehenden frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wird der Umweltbericht zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der weiteren **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend ergibt die bisherige Vorprüfung im Rahmen der FNP-Neuaufstellung und im Zuge der bisherigen Planungsarbeiten, dass das Vorhaben grundsätzlich vertretbar ist. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Im Plangebiet befinden sich neben der Stadt Halle mehrere andere Grundstückseigentümer. Die Eigentümer sind in der Ausgangslage unterschiedlich betroffen, verwiesen sei z.B. auf die notwendige Ortsrandeingrünung und die geplante Erschließung. Als Instrument für die sachgerechte und faire Umsetzung der Planungsziele bietet sich daher ein **Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB** an.

7. Flächenbilanz der Planung, Tabelle:

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
WA, Summe:	3,12
- Wohngebiet WA1	0,08
- Wohngebiet WA2	0,61
- Wohngebiet WA3	2,43
Verkehrsflächen, Summe:	0,74
- Berghof	0,31
- Planstraße, quartierintern	0,38
- Rad-/Fußwege	0,05
Grünflächen, Summe:	0,49
- Spielbereich und Wegeführung ca.	0,14
- naturnaher Grünzug mit Hecken, Saumzonen etc.	0,35
Gesamtfläche Plangebiet etwa	4,35 ha*

*Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

8. Hinweise zur Abwägung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bereitet durch Aufgabe eines Teiles der nicht mehr benötigten Friedhofsfläche die Entwicklung eines gering verdichteten, überaus attraktiven Wohngebietes vor. Bezüglich der Variantendiskussion und zur bisherigen Prüfung und Abwägung wird auf Kapitel 2 und auf die dort genannten Vorlagen zu den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses sowie des Rates der Stadt Halle (Westf.) verwiesen.

Halle (Westf.), im März 2007

Ratsmitglied

Bürgermeisterin