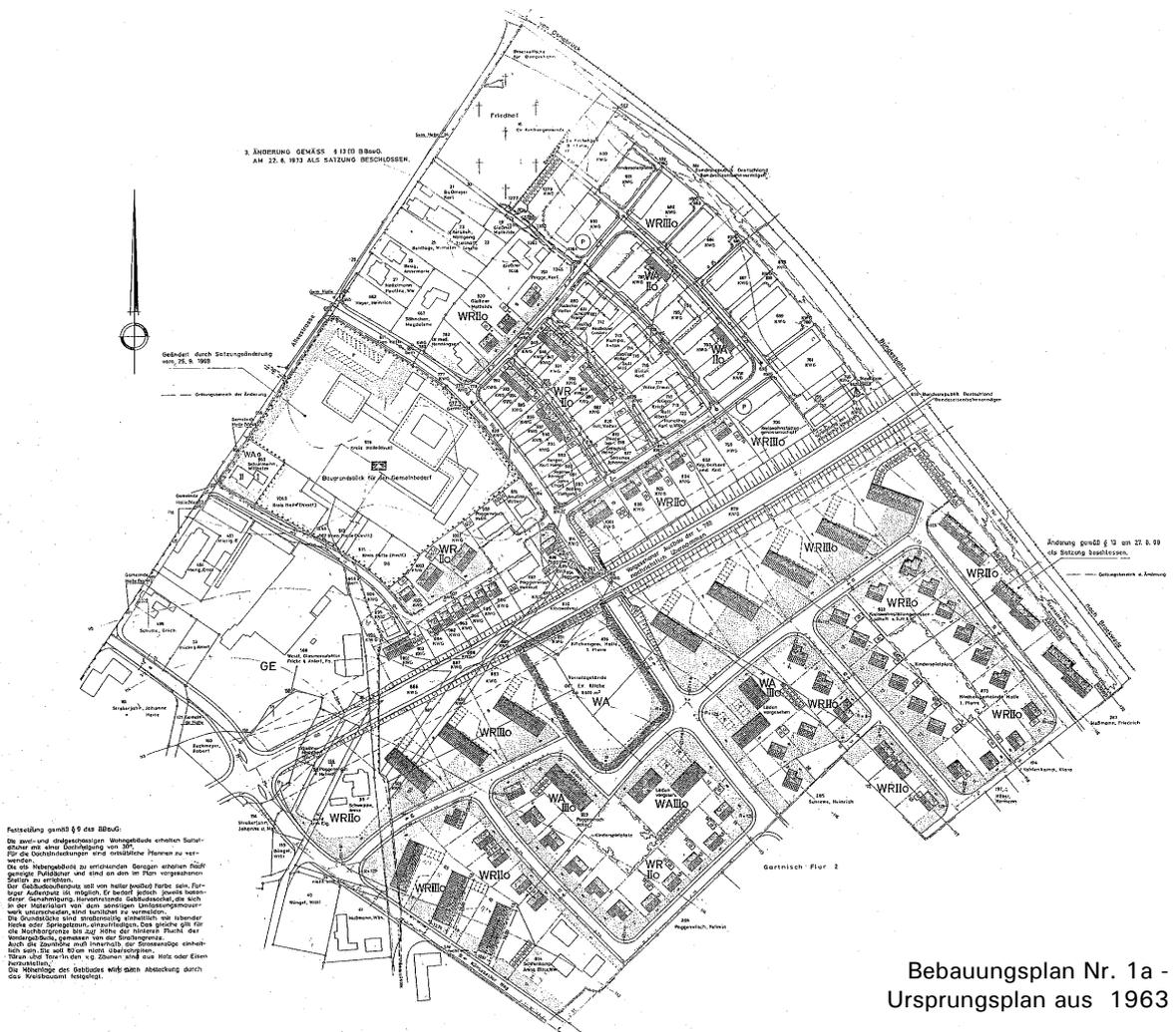


# STADT HALLE (WESTF.)

## Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1a, 6. Änderung

### „Bösebeck“



Entwurf, Juni 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, 6. Änderung „Bösebeck“**

#### **Teil I: Begründung<sup>1</sup>**

- 0. Vorbemerkung zur erneuten Offenlage im Juni 2007**
- 1. Planungsanlass**
- 2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 1a (Altplan) und städtebauliche Situation
  - 3.2 Heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)
- 4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
  - 4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 4.2 Belange des Bodenschutzes
  - 4.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
  - 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen
  - 5.3 Belange des Verkehrs
  - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
  - 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
  - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 6. Umweltprüfung**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planungen und Hinweise zur Abwägung**

#### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

---

<sup>1</sup> Stand: Entwurf Juni 2007

## **Teil I: Begründung**

### **0. Vorbemerkung zur erneuten Offenlage im Juni 2007**

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung im Juni 1999 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Bösebeck“ als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB hat im Juli / August 1999 stattgefunden. Basierend auf den eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in Teilbereichen überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat mit Begründung gemäß § 3(3) i.V.m. § 3(2) BauGB im Mai / Juni 2000 erneut öffentlich ausgelegt. Da jedoch ein vollständiger Sanierungsplan einschließlich Entsorgungs- und Verwertungskonzept hinsichtlich der auf dem Grundstück registrierten Altlast im Sommer 2000 nicht vorlag und die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung nicht gesichert war, konnte der Satzungsbeschluss zunächst nicht gefasst werden. Auf das durch Fachausschüsse und Rat intensiv begleitete Aufstellungsverfahren wird insgesamt verwiesen.

Die Sanierung der Altlast ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Flächen können nach Aussage des Gutachters ohne weitere Einschränkung für Wohnbebauung genutzt werden. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussberichte gegenüber Stadt und Fachbehörde nachgewiesen worden. Unter anderem wird auf die Berichte der ECOS Umwelt GmbH, Bielefeld, aus September 2003 und der Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, aus Juli 2001 verwiesen.

Das Plangebiet ist in den letzten Jahren bereits gemäß dem zwischen dem Planungsamt der Stadt Halle (Westf.) und dem Investor abgestimmten städtebaulichen Konzept bebaut worden. Die Bauvorhaben wurden auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt.

Das Bauleitplanverfahren soll nunmehr zum Abschluss gebracht werden. Auf Grund der zeitlichen Staffelung und der mittlerweile erteilten Baugenehmigungen ergeben sich jedoch Abweichungen zwischen den im Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: Dezember 1999) getroffenen Regelungen und der heutigen Situation in der Örtlichkeit. Dieses betrifft insbesondere die Lage der überbaubaren Flächen, diese sind städtebaulich sinnvoll zu überarbeiten und an die heutigen Rahmenbedingungen anzupassen. Ebenso sind Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen in einigen Bereichen an die heutige Situation anzugleichen. Zudem sind im Bebauungsplan Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften enthalten, die entsprechend in diesem Rahmen anzupassen sind.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Bösebeck“ wurde somit überarbeitet. Im diesem Rahmen wurde neben der Plankarte auch die vorliegende Begründung angepasst und fortgeschrieben und gemäß § 2(4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Plankarte und Begründung mit Umweltbericht werden im Sommer 2007 nunmehr gemäß § 4a(3) i.V.m. § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

## 1. Planungsanlass

Die Textilfabrik Bösebeck hat Anfang der 1990er Jahre ihre Produktion an der Alleestraße eingestellt und den Betriebsstandort aufgegeben. Der Standort liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1a, der für das Grundstück der ehemaligen Textilfabrik sowie für die nordwestlich angrenzende Bebauung ein *Gewerbegebiet* festgesetzt hat. Auf Grund der durch die Betriebsverlagerung freierwerdenden Flächenpotentiale hat die Stadt Halle (Westf.) eine Reaktivierung des ehemals gewerblich genutzten Standortes zu Wohn- und Geschäftszwecken angestrebt.

Durch die veränderten Rahmenbedingungen im Plangebiet ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a notwendig geworden.

## 2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a mit einer Größe von insgesamt 2,6 ha liegt am südlichen Rand des Kernstadtbereiches in ca. 800 m Entfernung zum historischen Stadtkern der Stadt Halle (Westf.). Das Gebiet wird im Norden und Osten durch den Maschweg, im Süden durch den Künsebecker Weg und im Westen durch die Alleestraße begrenzt.

Dieser Bereich wird bisher durch den Bebauungsplan Nr. 1a überplant, der 1963 als Satzung beschlossen wurde (siehe Kapitel 3.1). Der Bebauungsplan Nr. 1a soll im Bereich der ehemaligen Textilfabrik Bösebeck nun vollständig durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a ersetzt werden. Überplant werden neben dem Standort der ehemaligen Textilfabrik Bösebeck die angrenzenden Bebauungsstrukturen im o.g. Bereich.

## 3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

### 3.1 Bebauungsplan Nr. 1a (Altplan) und städtebauliche Situation

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 fünf Änderungen überarbeitet. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a befindet sich z.Z. im Verfahren, der Satzungsbeschluss wird aller Voraussicht nach im Juni 2007 gefasst werden. 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 1960er 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 nordöstlich des Maschweges als Grünfläche dar. Zwischen Maschweg und Künsebecker Weg wurde sie zwischenzeitlich im Rahmen der Reaktivierung des Gewerbestandortes Bösebeck zu Wohn- bzw. Geschäftszwecken überplant und bebaut.

- 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, die entsprechend ihrer ausschließlichen Wohnnutzung im Ursprungsplan als *Reines Wohngebiet* festgesetzt waren, waren nicht vorgesehen.
- Der Bebauungsplan Nr. 1a überplante zudem 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. Nutzungsmaße und baugestalterische Festsetzungen überplanten entsprechend der damaligen Planungsphilosophie sehr restriktiv den Bestand und setzten enge Grenzen für die angestrebte neue Bebauung.
- Die bestehenden Schulgebäude an der Neustädter Straße wurden zuzüglich großzügiger Erweiterungsoptionen als *Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule“* in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Friedhof im Norden des Plangebietes war bestandsorientiert in den Bebauungsplan übernommen worden. Als *öffentliche Grünfläche* waren zudem ein Streifen zwischen Bahntrasse und Mietwohnungsgebäuden sowie der Spielplatz im nördlichen Plangebiet festgesetzt.

Die Umgebung des Änderungsbereiches ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Entlang der Alleestraße befinden sich in offener Bauweise straßenbegleitend z.T. nutzungsgemischte Bebauungsstrukturen. Nördlich an das Änderungsgebiet grenzt der Standort des Kreisgymnasiums an. Östlich des Maschweges befindet sich ein Wohngebiet, das vornehmlich durch Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre geprägt ist. Südlich des Künsebecker Weges erstrecken sich abgesehen von Wohn- und Geschäftsbebauung im Kreuzungsbereich mit der Alleestraße die Sportplätze des Schulzentrums Masch.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen innerhalb des Plangebietes nicht mehr den heutigen Rahmenbedingungen:

- Die Planungen zur Trassenverlegung der Alleestraße sind auf Grund geänderter verkehrsplanerischer Planungsabsichten aufgegeben worden. Nordöstlich des Maschweges hat sich die freizuhaltende Trasse im Laufe der Jahre zu einem Grünzug mit wichtigen Wegeverbindungen entwickelt. Im Plangebiet ist die Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung gesichert.
- Die ehemalige Textilfabrik Bösebeck hat Anfang der 1990er Jahre ihre Produktion an dem Standort aufgeben. Die Gebäude wurden abgebrochen, lediglich das ehe-

malige Verwaltungsgebäude wurde für eine Nachnutzung zu Wohnzwecken umgebaut. Der verzeichnete Altstandort wurde bereits saniert und die Flächen zu Wohnzwecken bebaut.

- Die Grundstücke entlang der Alleestraße werden nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewerblich, sondern überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Als gewerbliche Erweiterungsflächen werden sie nicht mehr benötigt.
- Entlang des Künsebecker Weges haben sich i.W. Geschäftsnutzungen etabliert (Nahversorgungsmarkt, Bekleidungsmarkt, Bäcker etc.).

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB war gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen durch die 6. Änderung planungsrechtlich zu ordnen und um eine verträgliche Einbindung in die Nachbarschaft zu gewährleisten. Im Zuge des Planverfahrens wurde das städtebauliche Konzept auf die planungsrechtlichen Anforderungen abgestimmt.

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.

Hinsichtlich der **übergeordneten Planungsziele** für die Änderung im Bereich der Gewerbebranche Bösebeck wird auf Kapitel 2.2 verwiesen.

### 3.2 Heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

Durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Bösebeck wurde Anfang der 1990er Jahre eine intensive städtebauliche Prüfung und Diskussion der Nachnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes sowie der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes – auch für den umgebenden Bereich - ausgelöst. Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen und der umgebenden direkten Wohnnachbarschaft war eine weitere gewerblich (produzierende) Nutzung nicht vorgesehen bzw. aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Zentrale Zielvorgabe der Bauleitplanung war die planungsrechtliche Sicherung einer geeigneten Folgenutzung für die Gewerbebranche. Die am Rande des Kernstadtgebietes der Stadt Halle (Westf.) gelegene Fläche soll im Rahmen des Flächenrecyclings einer Nachnutzung zugeführt werden. Der Bodenschutzklausel wird somit hinsichtlich eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen (hier: Wiedernutzbarmachung von Flächen) entsprochen. Abgesehen von der Reaktivierung der Brachfläche stellte die damit verbundene Beseitigung eines städtebaulichen und gestalterischen Mangels im Randbereich der Kernstadt von Halle (Westf.) einen weiteren Grund für die Änderung des Bebauungsplanes dar. Das zentrale Ziel war daher die planungsrechtliche Sicherung der entsprechend der städtebaulichen Gesamtkonzeption angestrebten Nachnutzungen Wohnen, Handel und Dienstleistungen.

Die an die Gewerbebranche angrenzende Bebauung im Bereich zwischen Alleestraße, Maschweg und Künsebecker Weg wurde in den Änderungsbereich einbezogen, um ggf. auftretende Probleme (z.B. durch Erschließung der Stellplatzanlage, Ansiedlung eines Nahversorgers) innerhalb des Änderungsgebietes lösen zu können.

Das städtebauliche Konzept ist in enger Zusammenarbeit zwischen dem Planungsamt der Stadt Halle (Westf.) und dem Investor entstanden. Die planerische Gesamtkonzeption verfolgte im einzelnen folgende städtebauliche Ziele:

- Umnutzung des ehemaligen Betriebsgrundstückes zu einem neuen Wohngebiet mit Infrastruktureinrichtungen entlang des Künsebecker Weges und mit einem flächensparenden Erschließungssystem,
- Aufgabe der Planungen zur Verlegung der Trassenführung der Alleestraße,
- bestandsorientierte Überplanung der vorhandenen Bebauung entlang der Alleestraße sowie westlich des Maschweges,
- Erhalt und Umnutzung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Firma Bösebeck am Maschweg,
- Erhalt der Durchlässigkeit des neuen Quartieres für Fußgänger und Radfahrer.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a beinhaltet einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a. Der neue Bebauungsplan überlagert den früheren Plan. Mit Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a sollen somit die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a in jedem Fall ausdrücklich außer Kraft treten. Diese „Verdrängungsfunktion“ soll i.S. eines *selbständigen Aufhebungsbeschlusses* auch dann Bestand haben, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a, 6. Änderung „Bösebeck“ ggf. unwirksam sein sollten.

## 4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

### 4.1 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)** der Stadt Halle (Westf.) ist der Planungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a i.W. als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Handels- und Dienstleistungsnutzungen entlang des Künsebecker Weges sind als *Gemischte Baufläche* aufgenommen. Die 6. Änderung ist damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

### 4.2 Belange des Bodenschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen tiefreichende Sandböden als Gley bzw. Podsol-Gley im Plangebiet an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> treffen auf diese Böden nicht zu.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut und die Flächen weitgehend versiegelt. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die vorliegende Planung wird die Gewerbebrache in Wohnnutzung, Handel und Dienstleistungen umgewidmet (Flächenrecycling), die Stadt trägt somit diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

#### 4.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Großteil des Plangebietes wurde ehemals gewerblich genutzt. Das Gelände der ehemaligen Fabrik Bösebeck ist als Altstandort (3916/150 LT – Maschweg/Allee-straße) verzeichnet. Der Standort wurde bereits erfolgreich saniert. Eine Gefährdung der Folgenutzung Wohnen ist nicht mehr gegeben. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussberichte gegenüber Stadt und Fachbehörde nachgewiesen worden. Auf die entsprechenden Berichte wird verwiesen. Die eingerichteten Grundwassermessstellen können in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde aufgehoben werden.

Aus Vorsorgegründen wird trotz der erfolgreichen Sanierung der Altlast empfohlen, auf Grundwasserentnahmen für Trink- und Brauchwasserzwecke zu verzichten. Bezüglich einer ggf. gewünschten Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung) wird eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde angeraten. Entsprechende Hinweise sind auf der Plankarte enthalten.

Auf den anderen Grundstücken im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Kampfmittel**gefährdungen bekannt. Da Kampfmittelfunde jedoch nie völlig ausgeschlossen werden können, ist ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen auf der Plankarte enthalten.

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

#### 4.4 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.

### 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Altplanes gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) und in Anpassung an die bereits gemäß Plankonzept errichtete Folgenutzung 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 Änderungsplanung insgesamt erfolgende **Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990** in der aktuellen Fassung.

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen verschiedene Baugebiete:

##### a) Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO:

Als Mischgebiet werden die - zwischenzeitlich realisierten - Einzelhandelsnutzungen (ALDI, Takko etc.) entlang des Künsebecker Weges festgesetzt.

An der früheren Festsetzung als Gewerbegebiet wird nicht festgehalten, da eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke aus städtebaulichen Gründen weder erwünscht noch der seit Jahren existierenden Bestandssituation angepasst ist und eine Vorkhaltung von gewerblichen Erweiterungsflächen an diesem Standort nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück der Firma Bösebeck keine Grundlage mehr hat. Ziel ist somit die planungsrechtliche Absicherung der Ansiedlung einer - mittlerweile realisierten - wohnstandortnahen Versorgung.

Die gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Mischgebieten ausgeschlossen, um den Wohngebietscharakter des Plangebietes nicht negativ zu beeinträchtigen und um flächenintensive Betriebe aus Gründen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu vermeiden.

Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen führen zunehmend durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung zu einer Unterbrechung oder teilweisen Dominanz der Schaufensterfronten und damit zu einem erheblichen „Gesichtsverlust“ des Quartieres, zu einer Beeinträchtigung der Angebotsvielfalt durch teilweises Ausbleiben von Kundschaft, zu nicht vermeidbaren Begleitumständen solcher Einrichtungen, wie nächtliche An- und Abfahrten etc., die die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung empfindlich beeinträchtigen könnten.

Damit käme es letztlich zu einem Widerspruch zu dem zentrale Ziel der städtebaulichen Aufwertung und Schaffung eines neuen Wohngebietes mit Nahversorgungsmöglichkeiten.

Deshalb können im Mischgebiet Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, Spielhallen als Unterart von Vergnügungsstätten sind in diesen Bereichen allgemein ausgeschlossen.

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

Der übrige Änderungsbereich gliedert sich in drei Teilbereiche, die insgesamt als **Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt werden. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden hier ebenfalls ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten.

- Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bislang als **Gewerbegebiet** festgesetzte Bestandsgebiet an der Alleestraße wird durch die Bebauungsplan-Änderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der heutigen Nutzung und passt die rechtsverbindlichen Festsetzungen an die langfristigen städtebaulichen Ziele an.
- Im Bebauungsplan Nr. 1a wurden die vorhandenen Wohngebäude südlich der Trasse der L 782 als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** überplant. 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. Die Änderung der festgesetzten Nutzungsart im Wohnungsbestand westlich des Maschweges von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet erlaubt nunmehr eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Eine derartige Anreicherung mit wohnverträglichen Nutzungen entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt in dieser Innerortslage.
- Das - zwischenzeitlich realisierte- **Neubauggebiet** wird aus den o.g. Gründen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Aus der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 1a werden in den Baugebieten das Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB unter Berücksichtigung des Bestandes weitgehend überarbeitet.

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 lediglich allgemein über die **Zahl der Vollgeschosse** geregelt. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe soll nunmehr im gesamten Plangebiet 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.

Für die einzelnen Baugebiete gelten darüber hinaus folgende Grundaussagen:

### a) Mischgebiet

- Grund- und Geschoßflächenzahl **GRZ** und **GFZ** sind gemäß § 17 BauNVO entsprechend der Obergrenzen gewählt.
- Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** durch **Baugrenzen** orientiert sich an der - mittlerweile umgesetzten - Projektplanung.
- Die Vorgabe einer **Bauweise** wird im MI1 nicht für erforderlich gehalten, zumal Grenzabstände zu Nachbargrundstücken i.W. gesichert sind.

Im MI2 wird eine geschlossener Bauweise festgesetzt, um die Abschirmung zwischen Mischgebietenutzung (mit möglicherweise auftretenden Verkehrsemissionen) und den rückwärtigen Gartenbereichen der angrenzenden Wohnquartiere sicherzustellen. Diese Regelung wird auch nach mittlerweile erfolgter Bebauung weiterhin für sinnvoll angesehen, um auch nach ggf. Veräußerung, Abriss der Immobilien und Neubebauung eine gewisse Abschirmung sicherzustellen.

- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird entlang der Alleenstraße (MI1) - in Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung - auf zwei **Vollgeschosse** mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die ggf. bauordnungsrechtliche Beurteilung des Dachgeschossausbaues als 3. Vollgeschoss ist bei Einhaltung

der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. **Trauf- und Firsthöhe** sind in Anlehnung an die im Kreuzungsbereich mit der Alleestraße südlich des Künsebecker Weges vorhandene Bebauung gewählt worden und sichern auch bei ggf. erfolgreicher Neubebauung des Grundstückes die Einbindung in den städtebaulichen Kontext.

Im MI2 wird bestandsorientiert auf ein Vollgeschoss abgestellt, Trauf- und Firsthöhe orientieren sich i.W. an der mittlerweile umgesetzten Objektplanung.

## b) Allgemeines Wohngebiet

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB wurden für die Neuplanung in den WA3 und WA4 bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und in Anlehnung an die umgebende Bebauung entwickelt. Die vorhandene Randbebauung (WA1+2, WA5) wird bestandsorientiert übernommen.

Die Bestandsgebäude erhalten - mit Ausnahme des schon heute den baulichen Maßstab entlang der Alleestraße sprengenden Bestandes auf Flurstück Nr. 464 - gewisse weitere Entwicklungsmöglichkeiten.

Wesentliche Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- **Grund- und Geschoßflächenzahl GRZ** und **GFZ** werden im WA1 bis WA4 auf Grund der Grundstücksgrößen mit Reihenhausteilungen mit 0,4 bzw. 0,8 festgesetzt und somit durchgehend als Obergrenze i.S. des § 17 BauNVO zugelassen. Für das WA5 ist eine Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- Die **Dreigeschossigkeit** im nördlichen Plangebietsbereich (WA1+2) orientiert sich an den vorhandenen Bestandsgebäuden. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten (WA3-5) wird in Anlehnung an die umgebenden Bauungsstrukturen, die gewählten Haustypen und die Lage im Stadtgebiet eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.
- Im WA4 wird angesichts der zwei-/dreigeschossigen Nachbarschaft und der Lage zwischen den größeren Mehrfamilienhäusern (WA1+2) und dem Lebensmittelmarkt (MI2) eine verdichtete **Bebauung mit Hausgruppen** zugelassen. Im Südosten wird im Anschluss an die Ladenzeile (MI3) ebenfalls eine verdichtete Bebauung (Hausgruppen) ermöglicht. Im WA5 wird die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern beschränkt.
- Auf dem Grundstück der ehemaligen Textilfabrik variiert die Breite der **überbaubaren Flächen** zwischen 13 und 16 m. Die Festsetzung versuchte, einen angemessenen Kompromiss zwischen einer ausreichenden Verdichtung der Siedlung bei Wahrung der Qualität der Außenräume auf der einen Seite und der Verhinderung einer übermäßigen Verdichtung und überdimensionierter Baukubaturen auf der anderen Seite zu gewährleisten.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden im Bereich der Bestandsbebauung (WA5) die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhandenen Baugrenzen neu geordnet und somit den heutigen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen angepasst. Es entsteht u.a. ein großes, flexibel nutzbares Baufeld.

- Im Plangebiet werden die Gebäudehöhen durch die Festsetzung der **First- und Traufhöhen** beschränkt, um Ausreißer in der Höhenentwicklung zu begrenzen und eine abgestimmte Höhenentwicklung des neuen Quartieres zu gewährleisten. Nach

Realisierung der Bebauung hat sich gezeigt, dass sich diese Festsetzung bewährt hat.

- In den Baufeldern im zentralen Baugebiet wurde die **Hauptfirstrichtung** aus Gründen der Architektur, des Städtebaues, der Besonnung bzw. der Nachbarschaft planungsrechtlich gesichert.

### 5.3 Belange des Verkehrs

#### a) Erschließung:

Das **äußere Erschließungssystem** ist durch Alleestraße, Künsebecker Weg und Maschweg vorgegeben. Auf Grund der direkten Lage an den drei Erschließungsstraßen ist die Erschließung des Änderungsbereiches und deren Leistungsfähigkeit grundsätzlich als sehr gut zu bewerten. Im Kreuzungsbereich des Künsebecker Weges mit der Alleestraße wird eine straßenraumbildende Aufweitung gesichert.

Die notwendige **innere Erschließung** erfolgt durch zwei vom Maschweg abgehende Stichstraßen (Fröbelstraße, Pestalozzistraße). Die Lage der südlichen Stichstraße (Pestalozzistraße) basiert auf dem ehemaligen Erschließungsweg, der gleichzeitig als wichtige Wegeverbindung z.B. zur Schule genutzt wird. Um diesen Verbindungsweg für den Fuß- und Radverkehr zu sichern und gleichzeitig motorisierten Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird die Pestalozzistraße am westlichen Ende vom Künsebecker Weg abgebunden. Den Abschluss der Stichstraße bildet eine Wendeanlage mit einem Außendurchmesser von 14 m, die das Wenden für Pkw und Lkw (Feuerwehr, 2-achsiges Müllfahrzeug etc.) ermöglicht. Je nach späterem Müllfahrzeugeinsatz kann es ggf. langfristig erforderlich werden, Müllbehälter bis zu maximal ca. 60 m an den Maschweg zu schieben.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zum Künsebecker Weg bleibt erhalten und wird durch Festsetzung eines 3,0 m breiten **Fuß-/Radweges** planungsrechtlich gesichert.

Eine weitere notwendige Grundstückerschließung für den Bereich des inneren Plangebietes wird auf der alten Betriebszufahrt durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

#### b) Ruhender Verkehr:

Die städtebauliche Planung ging von einem Stellplatzschlüssel von 1 – 1,5 je Wohneinheit aus. Die privaten Stellplätze waren - mit Ausnahme des Grundstückes von dem zu Wohnzwecken umgenutzten Verwaltungsgebäude (WA2) - jeweils auf den dazugehörigen privaten Grundstücksbereichen zu realisieren. Auf dem Grundstück des umgenutzten Verwaltungsgebäudes ist im rückwärtigen Bereich eine Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Hier sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatz-, -carport- und -garagenanlage zulässig. Die Lokalisierung der Stellplätze auf dem Grundstück ist erforderlich, um bei der notwendigen Stellplatzanzahl eine geordnete Anlage zu ermöglichen und um den gemeinsam nutzbaren, rückwärtigen Gartenbereich nicht durch Stellplätze negativ zu beeinträchtigen.

### c) Fuß- und Radweg:

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen sind zur Wahrung der Durchlässigkeit des Quartieres gesichert:

- Von der Alleestraße in Richtung Südosten ist durch die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf Höhe des Kinderspielplatzes die Durchlässigkeit gewährleistet.
- Vom Maschweg in Richtung Künsebecker Weg ist die Passierbarkeit durch die Fröbelstraße sowie in Verlängerung dieser durch ein Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Diese Verbindung hat auch in Bezug auf den Einkaufsverkehr zum Nahversorger eine große Bedeutung.
- Vom Maschweg in Richtung Künsebecker Weg ist die Durchlässigkeit zudem durch die Pestalozzistraße und durch den öffentlichen Fuß-/Radweg in deren Verlängerung gewährleistet.

## 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf der relativ stark befahrenen Alleestraße erzeugt werden. Zusammenfassend wird Folgendes festgestellt:

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 je nach Verkehrsführung ca. 9.000 bis 9.600 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 entlang der Alleestraße durch Verkehrslärm hingewiesen.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für zu schützende Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und für Büroräume u.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine angemessene Ruhe des Innenraumes zu gewährleisten. In den Bebauungsplan sind zum Entwurf Juni 2007 entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden. Die nach überschlägiger Schätzung ermittelten Lärmpegelbereiche gehen von der zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung auf der Alleestraße aus. Festgesetzt sind die Lärmpegelbereiche V im direkten Einwirkungsbereich der Straße bis III in den rückwärtigen Bereichen. An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Nutzung (Wohn-/Schlafraum o.Ä. oder Büroraum o.Ä.) entsprechende erforderliche resultierende Bauschalldämmmaße der gesamten Außenbauteile (Fenster, Mauerwerk) gemäß DIN 4109 definiert.
- Ausnahmen können jeweils zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Darüber hinaus sind die **Auswirkungen** des - mittlerweile realisierten - Lebensmittelmarktes **auf die (Wohn)Nachbarschaft** hinsichtlich eventueller **Lärmemissionen** durch **den betriebsbedingten Kunden- und Mitarbeiterverkehr** zu beachten. Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung und in der Abwägung aller Belange wählt die Stadt auf Grund der o.g. Überlegungen folgende Vorgehensweise:

- Im MI2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine Abschirmung zwischen Mischgebietenutzung mit möglicherweise auftretenden Verkehrsimmissionen und den rückwärtigen Gartenbereichen der angrenzenden Wohnquartiere sicherzustellen.
- Die Sicherung der störungsfreien Nutzbarkeit des Kinderspielplatzes im zentralen Plangebiet erfolgt durch die Festsetzung aktiven Schallschutzes in Form einer mindestens 2,20 m hohen Lärmschutzwand. Die Lärmschutzwand ist aus gestalterischen sowie ökologischen Gründen zu begrünen.

Im Zuge der bereits erfolgten Baugenehmigungsverfahren sind diese Fragen weiter geprüft und umgesetzt worden.

## 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

### a) Ver- und Entsorgung im gesamten Plangebiet:

Der Änderungsbereich ist an die **örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die Änderungsplanung sind nicht bekannt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sichergestellt. Für die Allgemeinen Wohngebiete ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h und für die Mischgebiete von 96 m<sup>3</sup>/h für jeweils 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](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf)).

Im Plangebiet befinden sich **Abwasserleitungen**, die z.T. nicht im öffentlichen Straßenraum verlaufen. Diese Leitungstrassen werden daher durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger gesichert.

Der Altstandort 3916/150 LT Maschweg/Alleestraße ist mittlerweile erfolgreich saniert. Aus Vorsorgegründen sollte dennoch auf die Entnahme von **Grundwasser für Trinkwasserzwecke** im Plangebiet verzichtet werden. 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 Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut werden zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Nach den Bodenkarten von Nordrhein-Westfalen (1:50.000) ist das Plangebiet durch Gley bzw. Podsol-Gley-Böden gekennzeichnet. Bei beiden Böden handelt es sich um Sandböden mit hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit.

Auf Grund bereits durchgeführter Baumaßnahmen liegen Kenntnisse über den Grundwasserstand im Plangebiet vor. Im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes am Maschweg war eine Grundwasserabsenkung erst ab einer Tiefe von 3 m erforderlich. Bei der Realisierung des Lebensmittelmarktes am Künsebecker Weg war in einer Tiefe von 2 m noch kein Grundwasser vorhanden. Es ist von daher davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 2 m beträgt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist somit im WA<sub>3</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> (nur Flst. 2465) sowie im MI<sub>1+2</sub> - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den jeweiligen Baugrundstücken oder ausnahmsweise ggf. auch auf angrenzenden Flächen zu versickern. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Empfohlen werden insbesondere flächenförmige Versickerungen, Mulden- oder Rigolenversickerung. Schachtversickerungen sind nicht zulässig. Die Einzelheiten der Ausgestaltung des Retentionsraumes (Dimensionierung, Zuleitung etc.) sind nach Vorabstimmung mit der Fachbehörde im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem Tiefbauamt der Stadt Halle (Westf.) und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh abzustimmen. Die einschlägigen Anforderungen und technischen Regeln sind zu beachten. Zudem wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 04/2006) verwiesen. Nach Maßgabe der Fachbehörden ist ggf. auch gering verschmutztes Niederschlagswasser fachgerecht zu versickern.

Im Rahmen der detaillierteren Planung der Versickerungsanlagen müssen ausreichende Abstände von Gebäuden und Grundstücksgrenzen eingehalten werden, um Vernässungsschäden zu verhindern.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), so sind diese bei der Stadt Halle (Westf.) zu bean-

tragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Bezüglich einer Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken ist auf Grund der ehemaligen Altlast eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh erforderlich. Der Einbau einer Brauchwasseranlage im Haushalt ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

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.

## 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

### a) Grünordnung:

Das Plangebiet war zum überwiegenden Teil gewerblich bebaut, die Folgenutzung ist zwischenzeitlich ebenfalls erfolgt. Im gesamten Plangebiet bestanden zudem bereits grundlegende Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 1a. Im Bereich der ehemaligen Gewerbebrache Bösebeck waren bis auf einige markante Bäume keine erhaltenswerten Gehölzbestände vorhanden. Die überwiegend großen Gärten der Alteigentümer im WA5 sind z.T. mit älteren Gehölzen durchgrünt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) ist das Wohnumfeld nur minimal gestaltet (Rasenflächen). Jedoch stocken in diesem Bereich 2 prägende ältere Laubbäume (Ahorn, Blutbuche). Zwei weitere erhaltenswerte, den Straßenzug gliedernde Bäume befinden sich im Bereich der heutigen Stellplatzanlage entlang des Künsebecker Weges.

Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Änderung war die Reaktivierung des ehemaligen Gewerbegrundstückes überwiegend zu Wohnzwecken. Die für das Plangebiet nur in sehr begrenztem Maße formulierten **grünordnerischen Ziele** des Bebauungsplanes Nr. 1a bleiben maßgeblich für die vorliegende Änderung.

Grünordnerische Ziele sind in diesem Rahmen in folgendem Umfang zu verwirklichen:

- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 330 m<sup>2</sup> im zentralen Plangebiet,
- Betonung und Gliederung des Plangebietes - soweit nach erfolgter Bebauung noch möglich - durch Baumreihen,
- Erhalt der vier städtebaulich markanten und wertvollen Einzelbäume im Plangebiet.
- In den Gartenbereichen der Alteigentümer (WA5) sind z.T. ältere 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“ Garten-

nutzung und ohne Anschluss an Ortsrand und/oder freie Landschaft wird hier auch keine besonders empfindliche Situation gesehen.

- Aus gestalterischen Gründen ist insbesondere auch eine ausreichende Bepflanzung der Stellplatzanlagen wichtig, um große Flächen zu gliedern. Die Pflanzungen dienen zudem der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) und sorgen für eine nutzerfreundliche Beschattung der Pkw im Sommer.

#### **b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung:**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Gütersloh.

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. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a widmet den bisher i.W. als *Gewerbegebiet* festgesetzten Bereich zwischen Allee-straße, Künsebecker Weg und Maschweg um in Baurechte für Wohnbaumaßnahmen und für gemischte Nutzungen. Aus der Bodenschutzklausel und den bereits in Kapitel 3.2 genannten Planungszielen ergab sich für die Stadt die Begründung zur Ansiedlung der Einzelhandelsnutzungen und zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch Reaktivierung der im Siedlungszusammenhang liegenden Gewerbebrache. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der bestehenden Baurechte und der Eingebundenheit in den Siedlungszusammenhang wurde eine (erneute) Überplanung des Gebietes und die grundsätzlich sinnvolle Wiedernutzbarmachung der Fläche für vertretbar und für geboten gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erforderten aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte.

Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. 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. Zudem tragen Pflanzvorschriften gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB sowie Vorgaben zur Versickerung des Regenwassers neben ihrer städtebaulich-gestaltenden Aufgabe zur **Eingriffsminimierung** bei.

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:

- Durch den Bebauungsplan Nr. 1a bestehen weitgehende Baurechte. Es erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet, die GRZ bleibt bei der

vorliegenden Änderungsplanung in den Mischgebieten unverändert, im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird sie reduziert.

- Die ehemalige Gewerbebrache war zum großen Teil versiegelt. Abgesehen von einzelnen erhaltenswerten Baumstrukturen waren auf dem Grundstück keine wertvollen Grünstrukturen vorhanden.
- Im Bereich der Bestandsgebäude werden keine weiteren Eingriffe vorbereitet, die nicht schon auf der Grundlage des alten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig gewesen wären; diese sind gemäß § 1a BauGB nicht ausgleichspflichtig.
- 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 wurden keine ausreichenden Argumente gesehen.
- Zudem 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.
- Der Erhalt einzelner wertvoller Bäume wird erstmals planungsrechtlich gesichert, einzelne grünordnerische Maßnahmen werden aufgenommen.
- Auf Grund der vorhandenen Versiegelung verursacht die Umnutzung der Gewerbebrache keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, sondern wertet durch Entsiegelung und die neu entstandenen Gärten den Standort auf.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Planung im Änderungsbereich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Aus diesem Grund werden eine weitere Prüfung im Sinne des § 1a BauGB und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht für erforderlich gehalten.

## 5.7 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. 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 zu Einfriedungen.

In der vorliegenden Änderung werden die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW nun sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Es werden entsprechende Festsetzungen v.a. zur Dachgestaltung sowie zu den im Straßenraum wirksamen Stellplatzanlagen getroffen, um eine orts- und quartiersbezogene Maßstäblichkeit zu erreichen und um im Sinne der positiven Gestaltungspflege das Plangebiet langfristig aufzuwerten.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Zu einzelnen Regelungen seien einige Hinweise ergänzt:

- **Die Dachlandschaft** besitzt im Ortsbild und Straßenzug erhebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund werden in Anlehnung an die ortsübliche Bebauung

rahmensetzende Vorgaben zur Dachgestaltung hinsichtlich Dachform, -neigung und Aufbauten, die sich klar der Dachfläche unterordnen sollen, getroffen. Der Bestand wurde hierbei weitgehend berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund erfolgt auch die Regelung zur **Dachfarbe**: ermöglicht wird das gesamte heute im Regelfall gebräuchliche Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz, für die quartiersinterne Abstimmung sowie für das Orts- und Landschaftsbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“ - z.B. blau oder grün - sind aber nicht zulässig. Regionaltypisch sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

- Bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes 1a 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.
- Die Gestaltung von **Stellplatzanlagen und Carports** ist städtebaulich wichtig: Vorgaben zur Gestaltung, Materialwahl und Begrünung tragen entscheidend zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind - zusammen mit Baumpflanzungen - entscheidend für die städtebauliche Qualität derartiger Anlagen.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf das bauliche Umfeld haben. Eine abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen trägt zum positiven Erscheinungsbild des Straßenbildes sowie des städtebaulichen Charakters eines Gebietes bei; maßgeblich sind Größe, Farben und Leuchtverhalten. Es ist daher erforderlich, gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen festzusetzen. Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung wurde dabei ausreichend berücksichtigt. Die zum Entwurf Juni 2007 aufgenommenen Regelungen orientieren sich an den errichteten Anlagen im Plangebiet.  
Abweichungen von den vorgegebenen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

## 6. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Mit der Fortführung des Verfahrens im Frühjahr 2007 ist somit erstmals ein Umweltbericht nach § 2(4) BauGB zu erstellen und mit Planentwurf und Begründung öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Von den Fachbehörden nach §§ 4(1) und 3(2) BauGB im Verfahren vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Auf Grund der Umnutzung der Gewerbebrache sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar - auch im Verhältnis zu der bisher noch möglichen gewerblichen Folgenutzung. Die Wirkungen auf den Boden- und Wasser-

haushalt werden durch Vorgaben zur Versickerung und durch begrenzte Versiegelung gemindert. Die geplanten Eingriffe sind in Kapitel 4.2 als Ergebnis der Prüfung begründet worden. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch die Entsiegelung, Umwidmung (Flächenrecycling) und die Sanierung der Altlast, die erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Baumbestände im Plangebiet sowie durch die Begrenzung der Versiegelung. Dem Schutzgut Boden wird somit Rechnung getragen. In der 6. Änderung des B-Planes Nr. 1a wird zudem 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 Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

## **7. Bodenordnung**

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private Grundstückssituationen. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich

## **8. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planungen und Hinweise zur Abwägung**

### **a) Auswirkungen der Planung**

Die 6. Änderung des B-Planes Nr. 1a regelt die städtebauliche Ordnung der ehemaligen Gewerbebrache „Bösebeck“ und der angrenzenden Bereiche zwischen Allee-straße, Maschweg und Künsebecker Weg. Die vorliegende Begründung erörtert Planinhalte und Auswirkungen auf Grundlage der mittlerweile realisierten Bebauung auf dem ehemaligen Betriebsstandort.

Aus heutiger Sicht werden die Ziele des alten Bebauungsplanes Nr. 1a in Bezug auf die Festsetzung der neuen Trassenführung der damaligen L 782 als verkehrsplanerisch überzogen und nicht mehr umsetzbar bewertet. Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen und der umgebenden direkten Wohnnachbarschaft ist eine weitere gewerblich (produzierende) Nutzung aus städtebaulicher Sicht nicht mehr sinnvoll. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung im Bestand werden somit der heutigen Bestandssituation entsprechend angeglichen. Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff. BauGB werden auf Grund des Zeitablaufes und der Planungsvorteile, die in den angepassten Festsetzungen liegen, nach heutigem Stand nicht gesehen.

Kosten durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden für die Stadt Halle (Westf.) nicht entstehen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB auf einen Dritten übertragen worden, der sich zur Übertragung der fertiggestellten Erschließungsanlagen an die Stadt verpflichtet hat.

**b) Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren:**

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung des Planverfahrens beschlossen wurde, wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Planverfahren nahm folgenden Verlauf:

- Die **frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte im Frühjahr 1999. Hier konnten Informationen eingeholt und schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Anregungen wurden hierbei lediglich von einem Altanlieger hinsichtlich der Baugrenzen auf seinem Grundstück und der im Vorentwurf enthaltenen Wendeanlage vorgetragen.
- Die **Beteiligung der Nachbarkommunen und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2) und 4(1) BauGB** wurde ebenfalls im Frühjahr 1999 durchgeführt. Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen den erforderlichen Umgang mit der vorhandenen Altlast im Bereich der Gewerbebrache Bösebeck.

Auf die Abwägungsunterlagen im Mai bzw. Juni 1999 wird ausdrücklich verwiesen (siehe Verwaltungsvorlage DS-Nr. 1081 und Sitzungsprotokolle).

- Auf Basis dieser Beschlusslage wurde im Juli / August 1999 die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB** durchgeführt. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden hierbei lediglich von einem Altanlieger hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung auf seinem Grundstück vorgetragen. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange betrafen u.a. die Ausgestaltung des Wendehammers und ergänzende Angaben zur geplanten Versickerung. Zudem wurde die Lage der Leitungstrassen und -rechte geändert.

Auf die Abwägungsunterlagen im November bzw. Dezember 1999 wird ausdrücklich verwiesen (siehe Verwaltungsvorlage DS-Nr. 37 und Sitzungsprotokolle).

- Auf Basis dieser Beschlusslage wurde im Mai / Juni 2000 eine **erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 3(3) i.V.m § 3(2) BauGB** durchgeführt. Hier wurde von den Fachbehörden insbesondere die bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren im Frühjahr 1999 vorgetragene Kritik hinsichtlich des Umganges mit der Altlast wiederholt.
- Da die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung nicht gesichert war, hatte die Verwaltung die Beratung über die vorliegenden Stellungnahmen zunächst zurückgestellt.

Auf Grund der in Kapitel O. geschilderten Situation soll das Planverfahren nunmehr zum Abschluss gebracht werden. Hierzu ist eine **erneute Offenlage des Entwurfes aus Juni 2007 gemäß § 4a(3) i.V.m. § 3(2) BauGB** durchzuführen. In diesem Rahmen sollen die zwischenzeitlich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgten Änderungen des Plankonzeptes in den Bebauungsplan übernommen werden und eine Anpassung an die heutige Situation in der Örtlichkeit erfolgen.

Halle (Westf.), im Juni 2007