

STADT HALLE (WESTF.)

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

„Am Berghof“

Entwurf, November 2007

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

Begründung mit Umweltbericht:

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. Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 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, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 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 -

Teil III: Anlagen (zur 1. Ausfertigung)

- A.1** Karte: Ermittlung der Bezugspunkte für die Bauhöhen
- A.2** Baugrundtechnische Stellungnahme zum Kanal-/Straßenbau sowie zur Beurteilung der Regenwasserversickerung, Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, März 2007

Entwurf, November 2007

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 eine Hauptzufahrt für den Friedhof 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. großflächig und intensiv als Acker genutzt; das städtische Flurstück 528 im Südwesten bisher auch als Grünland. Das Plangebiet liegt in attraktiver, z.T. exponierter Mittelhanglage mit einer Ausrichtung nach West-Südwest und fällt von einer Höhe von etwa 148 m ü.NN im Nordosten am Berghof bis auf 135 m ü.NN im Südwesten Richtung Eisweg ab. Hangaufwärts oberhalb des Weges Berghof 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, asymmetrisches 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

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) hat die Stadt Halle (Westf.) geprüft, ob eine Teilfläche im Nordwesten des Friedhofes am Berghof 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 betroffenen Schutz-

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

gütern gemäß UVPG. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der vom Grünen Weg aus zu erschließende Bereich - eine umfangreiche und angemessene Ein- und Durchgrünung des Gebietes vorausgesetzt - für eine Abrundung der Siedlungsflächen und für eine bauliche Nutzung gut geeignet ist. Nach einer intensiven Diskussion um den langfristig freizuhaltenden Flächenbedarf für den Friedhof wurde als Konsens eine Wohnbaufläche von gut 3,2 ha im neuen FNP der Stadt Halle (Westf.) aufgenommen. Die verbleibende Gesamtgröße des Friedhofes Bielefelder Straße umfasst danach noch immer etwa 16 ha. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass etwa 3,3 ha aufgrund des felsigen Untergrundes im oberen nordöstlichen Bereich nicht nutzbar und etwa 2,5 ha nur nach zusätzlichen Maßnahmen nutzbar sind.

Die Stadt Halle (Westf.) greift nunmehr diese Standortentscheidung im FNP auf und leitet die konkrete Wohngebietsentwicklung ein. Aktuell besteht noch ein Angebot an 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 wird nach den vorliegenden Daten der Landesplanung und gemäß den prognostizierten demographischen Entwicklungen auch in den nächsten 10-15 Jahren noch ein deutlicher Bedarf an Bauland gegeben sein. Somit muss die Entwicklung geeigneter Flächen rechtzeitig in Angriff genommen werden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse hat sich zudem gezeigt, dass im Plangebiet „Am Berghof“ ein Umlegungsverfahren 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 wurde somit frühzeitig in Abstimmung mit den Anforderungen des Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff BauGB eingeleitet.

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).

Im FNP ist eine klar erkennbare lineare Raumkante der Wohnbebauung beginnend bei den Häusern am Eisweg dargestellt worden. Im Zuge der Entwicklung der Gestaltungskonzepte hat sich jedoch gezeigt, dass die Erschließung des südlichen Gebietsabschnittes aufgrund der Rahmenbedingungen (Breite gemäß FNP nur ca. 100 m, Erschließung ausschließlich von Norden hangaufwärts möglich) relativ ungünstig ist und dass der Geltungsbereich für einen Erschließungsring und für einen wirksamen Grünstreifen besser etwas nach Osten - soweit vertretbar - erweitert werden sollte. Gemäß Beratungsergebnis wurde daher gegenüber der FNP-Abgrenzung die vorliegende (begrenzte) Erweiterung des Geltungsbereiches mit Spielfläche favorisiert. Durch

Aufgabe der „strengen“ FNP-Grenzziehung, durch jetzt mögliche organische Straßenführung und Staffelung der Gebäude kann dem Grundgedanken der aufgelockerten Gliederung und Eingrünung in der fernwirksamen Hanglage sehr gut Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend hat die Stadt Halle (Westf.) in der städtebaulichen Diskussion 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 der aufgelockerten Bebauung in der attraktiven Hanglage in das regional-typische 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 erstmals als Wohnbaufäche unter Rücknahme der bisher geplanten Grünfläche/Friedhof dargestellt worden (s.o.). Die in Kapitel 2 erläuterte, städtebaulich begründete geringe Überschreitung der

FNP-Darstellung „Wohnbaufläche“ um ca. 3.500 m² netto für Bauland (zzgl. Grünzug) liegt noch im Rahmen des notwendigen Entwicklungsspielraumes nach § 8(2) BauGB und der Bauflächenbilanz der Bezirksregierung. Die Kirche kann diese Lösung aufgrund der hiermit verbundenen, langfristig wirksamen Gliederung zwischen Baugebiet und Friedhofserweiterung noch mittragen. Der Bebauungsplan Nr. 2 - 2. Änderung ist damit im Grundsatz aus dem vorbereitenden Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt F. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Aufgrund der nach Norden zunehmend exponierten Hanglage des Baugebietes vor der Kulisse des Teutoburger Waldes und der hiermit verbundenen Fernwirkungen in die Kulturlandschaft der ostwestfälischen Bucht hinein sind die getroffenen städtebaulichen und baugestalterischen Regelungen zur Gestaltung des Siedlungsbildes auch aus dieser Sicht sinnvoll.

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 wird der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt um Prüfung gebeten. 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 Lehmböden**, hier mittelgründiger Braunerden aus Kalkgestein oder Kalkmergelgestein. Diese haben u.a. eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, aber eine geringe bis

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

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.

Für das Baugebiet wurde zudem ein **Bodengutachten** erstellt, um die Rahmenbedingungen für die Erschließung und für die Frage der Regenwasserversickerung zu klären.³ Im nördlichen Teil steht danach z.T. Fels hoch an, was zu bautechnischen Schwierigkeiten und zu erhöhtem Aufwand bei Leitungstrassen und bei der Erstellung von Kellern führen kann. Ein entsprechender Hinweis wird zur frühzeitigen Information der Bauherren in der Plankarte aufgenommen. Das Gutachten kann in der Verwaltung eingesehen werden.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁴ 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 nahezu am gesamten Westhang des Teutoburger Waldes entlang ziehen und dass im Plangebiet nur der untere 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 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 zuletzt umgenutzten oder aktuell überarbeiteten Bebauungsplangebietes Nr. 1A/6 „Bösebeck“, Nr. 6 „Moltkestraße“, Nr. 19 beidseits des Maschweges oder Nr. 50 „Bachweide“ mit Mobilisierung der ehemaligen Gerbereifläche „Im Sande“ mit Altlastsanierung. Hier trägt die Stadt Halle (Westf.) der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in einer wachsenden Kleinstadt im ländlich geprägten Raum die Umnutzungspotenziale naturgemäß begrenzt sind.

³ Baugrundtechnische Stellungnahme zum Kanal-/Straßenbau sowie zur Beurteilung einer Regenwasserversickerung, Erdbaulabor Schemm, Borgholzhausen, März 2007

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Über die o.g. Boden schonenden Flächenmobilisierungen im Bestand hinaus sind daher aufgrund der Entwicklung der Stadt und des hiermit verbundenen Flächenbedarfs auch angemessenen Bauflächen zur Deckung des weitergehenden Neubaubedarfs erforderlich (im Sinne einer „Arbeitsteilung“ in der Bauleitplanung). Die Belange des Bodenschutzes werden im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Halle (Westf.) beachtet und müssen in der Abwägung für das konkrete Plangebiet begründet zurückgestellt werden. Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt begründet für die Entwicklung der vorliegenden Neubaufäche, die zudem bereits für eine siedlungsbezogene Nutzung, hier Friedhofserweiterung einschl. Erschließung und Parkplatzanlage, vorgesehen war.

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

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung, werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in der Randlage und gegenüber dem Friedhofsgelände sowie 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 mit Festsetzung des Friedhofsgeländes wieder aufleben. Ggf. wäre ein erneutes Planverfahren einzuleiten.

4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dieser Nutzungskatalog wird ausdrücklich angestrebt, da die Festsetzung *reiner Wohngebiete* mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur in dieser Situation im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird (flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.). Die alternative Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO ist geprüft worden, erfolgt aber aus den o.g. Gründen nicht.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

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.

4.2 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 überwiegender Nachfrage im ländlichen Raum eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Häusern, überwiegend in sog. „1^{1/2}-geschossiger“ Bebauung (= Obergeschoss im Dachraum möglich). Ausdrücklich wird in diesem Plangebiet aufgrund der exponierten Lage und der Nachfrage eine geringe Verdichtung mit umfangreicher Durchgrünung und großen Baugrundstücken, die so in anderen Gebieten der Stadt nicht bereitgestellt werden können, angestrebt. Eine Abwanderung Haller Bürger in Kommunen mit einem bedarfsgerechten Flächenangebot liefe dagegen den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung zuwider.

Übergeordnetes Planungsziel ist die Entwicklung eines Baugebietes, in dem die besondere Randlage und Exposition beachtet werden und in dem möglichst hochwertige Architekturqualität entstehen kann. Angeboten wird ein Baugebiet, das den Bauherren großen Spielraum bezüglich der Grundstücksgrößen und der hier möglichen Gestaltungsideen lässt, in dem aber auch gemeinsame städtebauliche Ziele nicht verloren gehen sollen. 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 großer Baufreiheit z.B. mit beliebigen Vollgeschossen und vollständig freigegebenen Dachformen zwar einzelne qualitätvolle Gebäude entstehen, dass aber die Mehrzahl der Bauten mit einer großen Beliebigkeit und ohne regionalen oder gebietsbezogenen Kontext errichtet wird. Dieses führt zu architektonischen und städtebaulichen Problemen z.B. bei einer

willkürlichen Anordnung von großvolumigen zweigeschossigen Baukörpern zwischen eingeschossigen Gebäuden. Negativ betroffen sind in solchen Fällen i.Ü. nicht nur öffentliche Interessen, sondern auch private Belange der Eigentümer, deren Grundstücke durch spätere Baumaßnahmen erheblich entwertet werden können.

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 nur in wenigen Punkten überschreiten.

Zusammenfassend werden die Vorgaben für sinnvoll gehalten, auch wenn sie keinesfalls (bereits alleine) gute Architektur sichern können. Dieses bleibt Aufgabe der Bauherren und ihrer Architekten. Im Einzelfall können durch die z.T. zwangsläufig pauschalen Festsetzungen unbestritten auch ggf. qualitätvolle, wünschenswerte Projekte wie solarorientierte Pult- oder Flachdächer mit Staffelgeschossen erschwert werden. Zur Umsetzung über einen Bebauungsplan wäre aus städtebaulicher Sicht eine gezielte Projektplanung erforderlich, um Missbrauch zu vermeiden. Im Einzelfall könnten nachträglich konsensfähige Änderungswünsche ggf. durch Befreiungen oder mit vereinfachter Änderung eines Bebauungsplanes umgesetzt werden.

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, den Anforderungen der Baulandumlegung und weiterer Rahmenbedingungen teilweise begrenzt. 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, Landesinitiative Zukunftsenergien NRW). In diesem Rahmen bewegen sich fast alle Grundstückszuschnitte und die erwarteten Gebäudestellungen.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen wie Hanglage/Exposition und Nachbarschaft wird eine geringe Verdichtung mit i.W. **Einzelhäusern in offener Bauweise** angestrebt. Doppelhäuser werden nur im Norden im dortigen WA2 zugelassen, da dort aufgrund des Bestandes und der Platzbildung bzw. der verbleibenden Grundstücksgröße eine besondere Situation gegeben ist.
- Das Plankonzept basiert im Grundsatz auf folgender Gliederung: im überwiegenden Plangebiet wird auf **ein Hauptgeschoss mit ausgebautem Unter- oder Obergeschoss** abgestellt (Teilbereiche WA4 und WA5). In diesen Quartieren wird eine sinnvolle Obergeschossnutzung zugelassen, auch falls dieses rechnerisch bereits als 2. Vollge-

schoß zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

In besonderen städtebaulichen Situationen in der Quartierzufahrt, entlang der Straße Berghof oder auf den Eckgrundstücken im Südosten werden jedoch auch gezielt **höhere Baukörper** als städtebauliche Dominante oder Orientierungspunkt zugelassen (Teilbereiche WA1, WA2 und WA3).

Das **Baugrundstück im Bereich der Hauptzufahrt (WA1)** soll mit 2 Vollgeschossen und einer Traufhöhe zwischen 5,5 m und 6,2 m ausdrücklich als Orientierungspunkt im Plangebiet bebaut werden. 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.

- 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 das angestrebte begrenzte Bauvolumen in der Hanglage bei überwiegend 1^{1/2}-geschossiger Bebauung angepasst.
- Die **Tauf- und Firsthöhen** begrenzen jeweils die Baukörper und lassen in dem hängigen Gelände entweder die o.g. 1^{1/2}-geschossige Bebauung oder Sonderformen mit 2 „echten“ Vollgeschossen grundstücksbezogen zu. Somit soll im Grundsatz die Bebauung auch mit Blick auf die jeweiligen Nachbargrundstücke (Im Süden und Südwesten mit einem Vollgeschoss) begrenzt werden. Aufgrund der Hanglage ist hierbei hangabwärts in etlichen Fällen mit einem optischen 2. Vollgeschoss zu rechnen, hier sind jedoch nur allgemeine Regelungen möglich. Auf den unten folgenden Prinzipschnitt in Kapitel b) wird verwiesen. Die **Firsthöhe** bietet jeweils ausreichenden Spielraum.

In der Hanglage kann als **Bezugshöhe** jedoch im Gegensatz zu der Regelfestsetzung der Stadt Halle (Westf.) in ebenem Gelände nicht die Planstraße gewählt werden, da je nach Grundstückslage ober- oder unterhalb dann sehr unterschiedliche Bauhöhen möglich wären. Für den Bebauungsplan und für die Erschließungsplanung wurde daher ein **Höhenmodell des Geländes** erstellt, auf dessen Grundlage wie folgt verfahren wird:

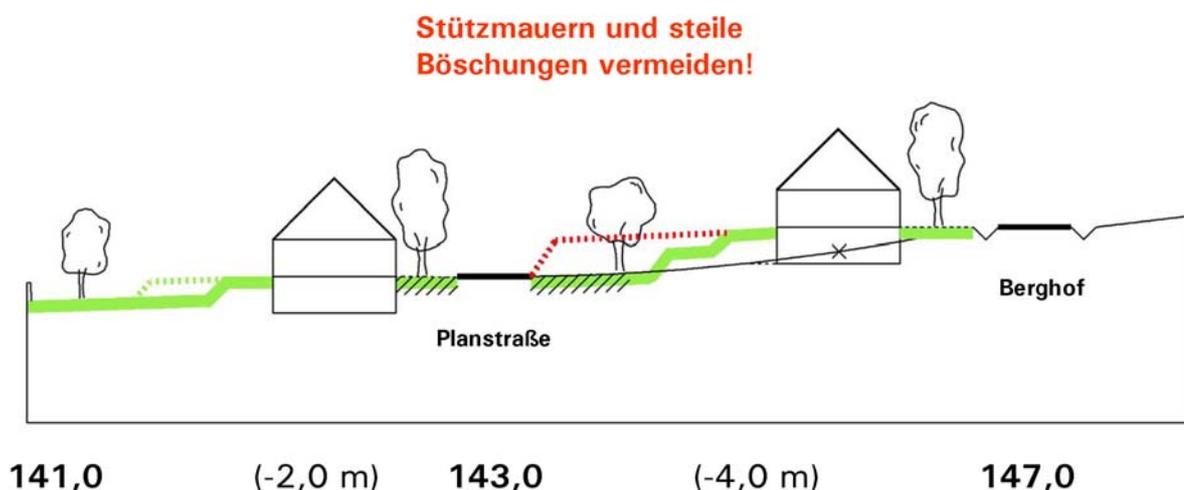
- Auf dieser Grundlage wäre für jede Teilfläche eine exakte Höhenangabe in Meter über NN möglich. Da die Bauhöhen in dem nicht gleichmäßig fallenden Gelände dann aber für jedes Grundstück fallbezogen bereits im Vorgriff auf den späteren Grundstücksverkehr festgelegt werden müssten und da nur noch ein ganz enger Spielraum für die Baukörperanordnung auf einem Grundstück möglich wäre, wurde diese Festsetzung verworfen.
- Zur Wahrung einer gewissen grundstücksbezogenen Flexibilität wurde als Bezugshöhe das **natürlich gewachsene Gelände quasi im Mittelpunkt des Baufeldes eines späteren Grundstückes** gewählt. Der Bezugspunkt wird als Geländehöhe des Schnittpunktes der geometrischen Mittellinien der Baufläche eines späteren

Grundstückes bestimmt. In einer Prinzipskizze in der Plankarte und in Anlage 1 ist für die unverbindliche Grundstücksteilung beispielhaft der jeweilige Bezugspunkt dargestellt, durch die Verknüpfung mit dem Höhenmodell können die Geländehöhen zudem bereits sehr genau nachvollzogen werden.

b) Überbaubare Grundstücksflächen, Geländehöhen an Planstraßen und Stellung baulicher Anlagen

- **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.
- **Die Geländehöhen entlang der Planstraße** werden in den schraffierten Streifen wie folgt gemäß § 9(3) BauGB festgelegt, um zu starke Höhenversätze, hohe Böschungen oder Winkelstützen mit negativen Wirkungen auf Straßenraum, Quartier und Nachbarschaft zu vermeiden:
 - In einem 2,5 m breiten Streifen entlang der Straße ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche in Anlehnung an § 2(4) BauO NRW aufzunehmen. Die Übernahme der Höhe der angrenzenden, hangaufwärts überwiegend etwas höher liegenden Verkehrsfläche ist hierbei sinnvoll und zulässig. Hierzu wird auch auf die bereits vorliegende tiefbautechnische Entwurfsplanung verwiesen.
 - Im Norden unterhalb der Bauzeile am Berghof ist bei hier stark ansteigendem Gelände ein Streifen von 8 m Breite entsprechend gemäß natürlichem Geländeniveau anzulegen. Notwendig wird ggf. eine Terrassierung der Grundstücksflächen.

Der folgende Prinzipschnitt verdeutlicht die planerische Grundidee:



- Die **Stellung baulicher Anlagen** durch die Hauptfirstrichtung wird im Zufahrtbereich im Norden sowie im inneren Bereich entlang der Planstraße festgelegt, um die städtebauliche Grundordnung und Raumwirkung im Bereich Zufahrt/Quartierplatz und entlang der Erschließung vorzugeben. Im Bereich der hiervon nicht betroffenen Grundstücke verbleibt nach der erreichten Grundordnung entsprechend mehr Spielraum.
- 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.

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 Nutzung von Wohnstraßen anderer Wohngebiete bewältigt werden. Zu bedenken ist auch, dass der alte Bebauungsplan Nr. 2 hier über den Berghof die Haupteerschließung des Friedhofes mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen hat, so dass die Planänderung 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 alten 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 (siehe Kapitel 2) 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.

Die Entwurfsplanung für den Straßenbau wurde bereits erstellt, um ggf. wichtige planerische Fragen frühzeitig erkennen und um die notwendigen Höhen und Böschungen ermitteln zu können. Die Böschungen können relativ gering gehalten werden, die hierfür notwendigen Flächen sind überwiegend in der festgesetzten Verkehrsfläche aufgenommen worden. Im Rahmen des Straßenausbaus werden **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet, die hierfür im Bebauungsplan vorgesehenen Aufweitungen können einschließlich der Baumpflanzungen umgesetzt werden. Die genaue Ausführung wird jedoch abschließend erst in der späteren Ausbauplanung festgelegt. Ggf. je nach Vermarktung und Bauherrenwunsch abweichende Zufahrten sollen später soweit wie möglich berücksichtigt werden.

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 soll der Weg diesen Charakter behalten. Die Erschließung der nördlichen Bauzeile wird auch unter dem Aspekt der Entwässerung hangabwärts allgemein zunächst durch die innere Planstraße gesichert. Falls die Bauherren eine Norderschließung über den Berghof wünschen, wäre auch das ggf. möglich. Dieses ist im weiteren Verfahren auch unter dem Aspekt der Erschließungsbeiträge zu prüfen.

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 gemäß Prüfung im Umweltbericht 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 angebunden. Da das Plangebiet erst in 2. Reihe zu dieser Straße liegt, sind ggf. relevante Lärm- und Abgasimmissionen von dieser Straße nicht zu erwarten.

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 nicht für erforderlich gehalten. Darüber hinaus ist auf den heutigen Wärmeschutz-Standard mit guter Abschirmung der Innenräume zu verweisen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz:

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.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von **800 l/min (48 m³/h)** für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Für den ersten Löschangriff muss eine **Entnahmestelle in höchstens 100 m Entfernung** von den entferntesten Teilen der Gebäude vorhanden sein, der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten. 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).

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz:

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. Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes führt hier nach heutigem Kenntnisstand nicht zu ggf. problematischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

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 Lehmböden 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.

Aus diesem Grund wurde ein **Bodengutachten** erstellt.⁵ Im Ergebnis ist eine **Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (LWG)** im südwestlichen Teil gemäß Abgrenzung auf der Plankarte gut möglich, so dass eine Festsetzung zur Entlastung des Kanalnetzes und im Sinne des § 51a LWG getroffen wird. Aufgrund der z.T. größeren Grundstückszuschnitte bestehen dort sehr gute Voraussetzungen auch für eine flächenhafte, größere Muldenversickerung in den Gärten. 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.

Im nordöstlichen Teil ist diese dagegen deutlich eingeschränkt oder bei hoch anstehendem Fels grundsätzlich nicht möglich, so dass dort keine Festsetzung getroffen werden kann und eine Ableitung über den Regenwasserkanal notwendig wird.

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 und der Stadt 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.

⁵ siehe Kapitel 3.3 und Anlage.

Vorgesehen wird im Osten eine **naturnah zu gestaltende Grünzone**. Diese 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 werden im Zuge der Planrealisierung mit Blick auf die dann absehbaren Bedürfnisse der künftigen Bewohner erarbeitet. Für diesen Bereich wird im Bebauungsplan daher insgesamt eine zunächst allgemeine, überlagernde Festsetzung nach § 9(1) Nr. 15 und Nr. 20 BauGB getroffen (planerische Zurückhaltung).

Im Straßen- und Wegeraum sowie auf Privatgrundstücken werden **prägende Baumzeilen bzw. Einzelbäume** 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 schmale 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 in der Abwägung vertretbar.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Neben den Ackerflächen (u.a. Mais) wurde die untere südwestliche Teilfläche angrenzend an die Wohnbebauung Eisweg bisher als Wirtschaftsgrünland genutzt. In der Ackerfläche eingebunden stockt inselhaft ein kleines Schlehen-Holunder-Gebüsch, Gehölze sind ansonsten im Plangebiet nicht 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.⁶

Die Fläche liegt in attraktiver, z.T. exponierter Mittelhanglage mit einer Ausrichtung nach West-Südwest und fällt von einer Höhe von etwa 148 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-

⁶ Umwelterheblichkeitsprüfung zur FNP-Neuaufstellung, Wolters Partner, Halle (Westf.) und Coesfeld 2000, s.d., S. 24ff

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 Siedlungs- und Landschaftsbild gegeben ist.
- Weitere Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Wohngebietes werden nicht getroffen, da aufgrund der 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 konnte die Fläche bereits ersatzlos für Friedhofszwecke überplant werden.

Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** umfasst im Osten der Kernstadt Halle (Westf.) v.a. den Waldbestand des Gartnischer 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-FFH⁷ 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 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 vorliegenden Erkenntnissen nicht gesehen, eine allgemeine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes - auch im Vergleich zur bisherigen Friedhofsplanung - wurde festgestellt. Im Ergebnis wurde die *Wohnbaufläche* neu aufgenommen.

⁷ 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

Unter Berücksichtigung des die FNP-Planungsziele sachgerecht aufgreifenden Bebauungsplanes mit gering verdichteter Wohnbebauung, umfangreicher Eingrünung, Eingriffsminderung etc. wird festgestellt, dass keine zusätzlichen, ggf. relevanten Auswirkungen über die FNP-Diskussion und über die bisherige Friedhofsplanung hinaus auf das NSG und FFH-Gebiet verursacht werden. Damit ist diese Fragestellung im Grundsatz geklärt (siehe auch Teil II, Umweltbericht, Kapitel 2.1.2).

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. Die Ausweisung eines gering verdichteten Wohngebietes mit umfangreicher Ein- und Durchgrünung entspricht der FNP-Zielsetzung. 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 aus dem FNP entwickelt werden. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt hier **keine Aufgabe der bereits seit langem bestehenden allgemeinen Siedlungsplanung** (Friedhof mit Stellplatz- und Nebenanlagen) zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Freiflächen im Naturraum, zumal eine weitere intensive Ackernutzung absehbar wäre.
In der Detailplanung werden die o.g. Ziele, Orts- und Landschaftsbild sowie Nachbarschaft durch die geplante Erschließungs- und Baustruktur mit i.W. Einzelhäusern in offener Bauweise sowie durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt (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 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 (wengleich 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 und weiteren Vorgaben wie die Versickerung von Regenwasser im südlichen Teilbereich entwickelt, ebenso ein naturnaher Grünzug mit etwa 4.900 m².

- In der Anlage zum Umweltbericht werden im Sinne des § 1a, Absatz 3, Satz 5 BauGB die bisherige Rechtslage und die Neuplanung rechnerisch nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren für NRW gemäß "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" verglichen.⁸ Hierbei wird betont, dass eine rechnerisch exakte Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 2 aus den o.g. Gründen grundsätzlich nicht möglich ist, plausibel erscheinende Annahmen müssen getroffen werden.
Die unter diesen Voraussetzungen erstellte pauschale Betrachtung ergibt **rechnerisch eine geringe Differenz von 1.810 Biotopwertpunkten** zu Lasten der 2. Änderung. Im Ergebnis führt die Planänderung damit rechnerisch nach den getroffenen Annahmen zu geringen zusätzlichen Eingriffswirkungen gegenüber der bisherigen Rechtslage.
- Das rechnerische Ergebnis ist als eine Bewertungsgrundlage zu prüfen, die Abwägung kann aber letztlich nur verbal-argumentativ gemäß o.g. Aussagen erfolgen. Zusammenfassend stellt die Stadt Halle (Westf.) fest, dass die 2. Änderung zwar zu einem konkret berechenbaren Eingriff führen wird, dass aber bereits die bestehende Friedhofsplanung gemäß der im Umweltbericht beigefügten Bilanz einen umfangreichen Eingriff in Natur- und Landschaft zugelassen hat.
Im Ergebnis führt die Umplanung zu **keiner maßgeblichen zusätzlichen Eingriffswirkung** gegenüber den bisher geltenden und schwer konkret zu bewertenden Baurechten gemäß Bebauungsplan Nr. 2. Zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden danach nicht für erforderlich gehalten. Auf § 1a, Absatz 3, Satz 5 BauGB wird ergänzend Bezug genommen.

⁸ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV), Mai 2001;
Hinweis: Die Überarbeitung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, Recklinghausen, November 2006, schreibt die Biotoptypenliste des o.g. Verfahrens fort und soll nach Mittelung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz in einer 3 jährigen Testphase erprobt werden. Daher wird dieses Verfahren für die vorliegende Planung noch nicht angewandt.

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, WA3 wird angesichts der zu erwartenden Nachfrage ein größerer Spielraum auch für Pultdächer oder asymmetrische Satteldachformen eröffnet. Diese Grundstücke liegen in städtebaulich markanter Randlage und 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 möglichst hochwertiger, die Gebietseinfahrt prägender Architekturqualität errichtet werden. Hier wird 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. Die Hersteller bieten jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen an (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Empfohlen werden regional-typische 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, WA2 oder WA3 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 für die Außenwände **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern. Fachwerkbauten oder -imitate mit einer vollkommen anderen Gestaltungssprache fallen ausdrücklich nicht hierunter. Diese sind ebenso wie Holzbauten in diesem Wohngebiet nicht vorgesehen.

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 neben den gestalterischen Zielen auch Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die **Umwelterheblichkeitsprüfung im Zuge der FNP-Neuaufstellung** hat gezeigt, dass der Bereich unter den genannten Anforderungen bzgl. Eingrünung vertretbar entwickelt werden kann (siehe Kapitel 4.6). Auf dieser Grundlage ist die Standortentscheidung für das Baugebiet „Am Berghof“ im FNP getroffen worden.

Für den Bebauungsplan Nr. 2, 2. Änderung wird unter Berücksichtigung dieser Grundsatzentscheidung eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Der **Umweltbericht** mit Darlegung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB wird Teil II dieser Begründung. Nach Abstimmung der Planvariante im Vorfeld und nach Sammlung der weiteren Abwägungsgrundlagen in den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde der Umweltbericht zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß den in dieser Begründung erläuterten Planinhalten in der **bauleitplanerischen Abwägung** angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassend bestätigt die Prüfung auf Ebene des konkreten Bebauungsplanes, 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:	3,10
- Wohngebiet WA1	0,08
- Wohngebiet WA2	0,39
- Wohngebiet WA3	0,21
- Wohngebiet WA4	1,79
- Wohngebiet WA5	0,63
Verkehrsflächen, Summe:	0,76
- Berghof	0,31
- Planstraße, quartierintern (einschl. Böschungen)	0,40
- 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 zum Planverfahren und zur Abwägung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bereitet durch Aufgabe eines Teiles der nicht mehr benötigten Friedhofsfläche die Entwicklung eines gering verdichteten, attraktiven Wohngebietes vor. Zur 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.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, 2. Änderung hat im Frühjahr 2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen haben Fachausschuss und Rat in ihren Sitzungen am 23.10.2007 und am 07.11.2007 beraten. Von 2 betroffenen Eigentümern wurde eine weitere Ausdehnung des Plangebietes nach Südosten gefordert, ansonsten wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen. Die Fachbehörden haben i.W. nur allgemeine Anregungen und Hinweise zur Frage der Eingriffsregelung, zu Ausgleichsmaßnahmen, zum Brandschutz oder zur Geländeneigung gegeben. In den Beratungen wurde das Plankonzept bestätigt und weiter entwickelt. Auf die Vorlage DS-Nr. 00521/2007 und auf das Beratungsergebnis wird verwiesen.

Halle (Westf.), im November 2007

Ratsmitglied

Bürgermeisterin