

## STADT HALLE (WESTF.)

### Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 53 „Ortslage Bokel“



Bebauungsplan Nr. 1-Bokel -  
Ursprungsplan aus 1967

**Vorentwurf zu den Verfahren gemäß § 3(1), 4(1) BauGB,  
Dezember 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. 53 „Ortslage Bokel“**

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

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 2.1 Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel (Altpläne) und heutige Planungsziele der Stadt
  - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Gewässerschutz
  - 3.3 Belange des Bodenschutzes
  - 3.4 Altlasten
  - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen
  - 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 4.3 Belange des Verkehrs
  - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**
- 9. Übersichtskarte Bestand (Stand: August 2007)**

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

---

<sup>1</sup> Stand: Vorentwurf Dezember 2007

## **Teil I: Begründung**

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

### **1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 „Ortslage Bokel“ mit einer Größe von insgesamt etwa 15,1 ha umfasst den Ortsteil Bokel zwischen Gütersloher Straße (L 782) Versmolder Straße (L 931) und Brückenstraße.

Das Plangebiet der Neuaufstellung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Versmolder Straße,
- im Osten durch die Gütersloher Straße,
- im Süden durch die Bebauung südlich der Haferstraße,
- im Westen durch die Brückenstraße sowie die Gehölzstrukturen westlich des Laibaches.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Plankarte.

Dieser Bereich wird bisher durch die **Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel** überplant, deren Aufstellung Mitte der 1960er Jahre eingeleitet worden ist. Der Bebauungsplan Nr. 1-Bokel ist seit 1967 rechtskräftig, der Bebauungsplan Nr. 2-Bokel wurde 1971 als Satzung beschlossen und bekannt gemacht. Die Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel sollen nun vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 53 ersetzt werden (siehe Kapitel 2.2).

### **2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**

#### **2.1 Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel (Altpläne) und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)**

Der **Bebauungsplan Nr. 1-Bokel** ist seit 1976 rechtskräftig und wurde bisher in zwei Änderungen überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen. Die zentralen Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel (Ursprungsplan) können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der Bebauungsplan Nr. 1-Bokel umfasst den gesamten Bereich zwischen Versmolder Straße, Gütersloher Straße, Haferstraße, Ernteweg und Hainweg. Der Bebauungsplan Nr. 1-Bokel überplante den damals bereits im Plangebiet vorhandenen Wohngebäudebestand aus i.W. den 1950er/1960er Jahren. Im nördlichen Plangebiet wurde die bereits vollständig vorhandene 1<sup>1/2</sup>-geschossige Straßenrandbebau-

ung (freistehende Einfamilienhäuser) aus den 1950er Jahren auf der Basis von Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO überplant. Vorbereitet wurde zudem die Weiterentwicklung der bestehenden 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser im zentralen und südlichen Plangebiet auf Basis von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO. Nutzungsmaße und baugestalterische Festsetzungen überplanten entsprechend der damaligen Planungsphilosophie sowohl den Bestand als auch die angestrebte neue Bebauung. Beispielhaft genannt sei die Festsetzung von i.W. Baulinien und zwingende Vorgaben von z.B. genau 30° Dachneigung. Entlang der Landesstraßen wurde gemäß Bundesfernstraßengesetz ein 20,0 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten und wird von den Eigentümern als Garten genutzt.

- Im südwestlichen Plangebiet wurde eine Vorratsfläche für Schule und Kindergarten als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Im Bereich südlich Haferstraße / westlich Ernteweg bereitete der Bebauungsplan Nr. 1-Bokel neben der Errichtung einer Kläranlage am Laibach eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung vor. Im Rahmen der **2. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel wurde Anfang der 1980er Jahre die nie realisierte gewerbliche Bebauung zu Gunsten der Weiterentwicklung der im Umfeld bereits vorangeschrittenen Wohnbebauung (s.u.) zurückgenommen. Als Gliederung zwischen Wohnnutzung und Kläranlage wurde in den Bebauungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft aufgenommen.

Der **Bebauungsplan Nr. 2-Bokel** wurde 1971 rechtskräftig und entwickelte die bereits vorhandene ältere Bebauung sowie die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel entstandene Bebauung westlich Ernteweg sowie östlich Ernteweg / südlich Haferstraße weiter und arrondierte die Bebauung in Bokel auf Basis Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Gliederungs- bzw. Schutzmaßnahmen gegenüber der benachbarten Kläranlage wurden über die o.g. Fläche für die Landwirtschaft in Form eines ca. 20 m breiten privaten Grünstreifen sowie einer ca. 10 m breiten öffentlichen Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Die dort festgesetzten Pflanzvorgaben sind jedoch nicht umgesetzt worden. Ein Teil dieses Schutzstreifens ist im Osten zwischenzeitlich bebaut worden.

Die Bebauung in der Ortslage Bokel ist i.W. nach den Vorgaben der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel errichtet worden. Insgesamt entsprechen die rund 40 Jahre alten Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel mit ihrer Nutzungsgliederung und den z.T. sehr restriktiven Festsetzungen jedoch nicht mehr den heutigen Planungszielen. In den letzten Jahren wurden zunehmend Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen gestellt. Zudem sind die Ursprungspläne sowie die Änderungen nach jeweils unterschiedlichen Fassungen der Baunutzungsverordnung zu beurteilen. Die Art der zeichnerischen Darstellung lässt darüber hinaus eine rechtssichere Beurteilung von Bauvorhaben nicht in allen Fällen zu. Die Verwaltung der Stadt Halle (Westf.) hat die Planungspflicht des § 1(3) BauGB somit zum Anlass genommen, die beiden Ursprungspläne neu aufzustellen.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihrer Sitzung im Frühjahr 2007 beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel zu überarbeiten und in einem Änderungsplan neu aufzustellen. Auf die entsprechenden Sit-

zungsniederschriften wird Bezug genommen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen in der Ortslage Bokel gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu ordnen. **Übergeordnete Planungsziele** für die Neuaufstellung sind nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- Art und Maß der baulichen Nutzung sind städtebaulich sinnvoll zu überarbeiten und an heutige Rahmenbedingungen anzupassen.
- Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen, Sicherung des Bestandes mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten.
- Die im Rahmen der Bestandsüberplanung erkannten teilweise sehr strengen Reglementierungen des Altbestandes sollen überprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einer angemessenen Neuregelung zugeführt werden.
- Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.

Im Rahmen der Neuaufstellung wird die städtebauliche Ordnung verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Verbunden mit der Neuaufstellung ist die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990.

Die Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel werden künftig durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 53 überplant. Der neue Bebauungsplan Nr. 53 **überlagert** die früheren v.g. Pläne. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung der beiden Ursprungspläne bewirken. Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 53 ggf. als unwirksam erweisen, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sonder „lebt wieder auf“.

## 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

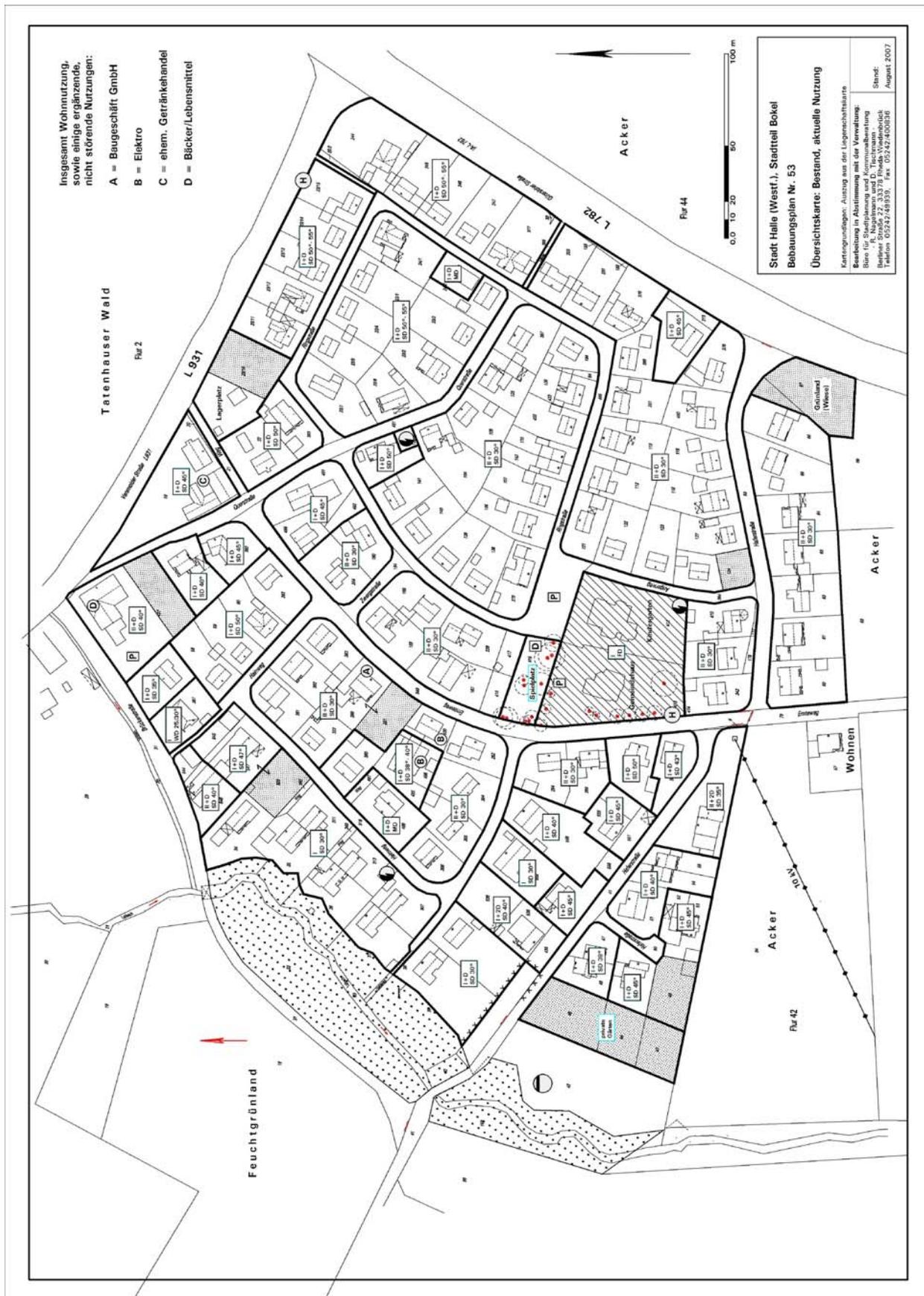
Das Plangebiet ist in städtebaulich sehr unterschiedliche Bereiche unterteilt, wobei die einzelnen Quartiere i.W. sehr homogen ausgeprägt sind:

- Der Bereich **nördlich der Querstraße** ist durch die typischen Siedlungshäuser der 1950er/1960er Jahre geprägt: 1<sup>1/2</sup>-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Dächern (50° DN) und großen Gartenbereichen (ca. 35-40 m Grundstückstiefe). Die Straßenzüge sind sehr einheitlich ausgeprägt, die Gebäude sind insgesamt traufständig zur Straße errichtet worden. Die Gebäude sind durch eine übergeordnete Formensprache in Architektur (Dachform, -neigung) und Städtebau (Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung bezogen auf Trauf- und Firsthöhe.) geprägt. Lediglich ein umgebautes Nebengebäude an der Ringstraße passt sich nicht in diesen städtebaulichen Kontext ein. Die gemäß Festsetzung des Ursprungsplanes vorgeschriebene einheitliche Material- und Farbgestaltung der Gebäudehülle (weißer Putz) wurde in den letzten Jahren z.T. überformt.
- Der zentrale Bereich - **östliche Haferstraße, Angerweg, südliche Ringstraße, Ernteweg** sowie das **Quartier zwischen Hainweg und Ernteweg** - ist durch eine voll zweigeschossige Bebauung (Mehrfamilienhäuser) in der typischen Bauform der 1960er bis frühen 1970er Jahre mit ca. 30° Dachneigung geprägt. Vereinzelt finden sich wohnverträgliche kleingewerbliche oder freiberufliche Nutzungen. Die Gebäude sind ebenfalls in Kubatur, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung sehr einheitlich ausgeprägt. Lediglich ein Gebäude am Hainweg und zwei vor Be-

bauung der Quartiere entstandenen Gebäude weisen nicht diese Gestaltungsmerkmale auf. Durch (Modernisierungs-)Maßnahmen an der Gebäudehülle wurde die gemäß der Ursprungspläne vorgegebene Farb- und Materialgestaltung der Außenwände (weißer Putz) hier ebenfalls in den letzten Jahren z.T. überformt.

- Im Bereich **westlich Hainweg** wurde in den 1970er Jahren eine einheitliche Bebauung mit 1-geschossigen Bungalows mit ca. 30° Dachneigung errichtet.
- Die o.g. ältere Bebauung wurde im Bereich der **westlichen Haferstraße** nach den Vorgaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel in den 1980er/1990er Jahren durch i.W. 1<sup>1/2</sup>-geschossige freistehende Einfamilienhäuser ergänzt. Diese weisen jedoch keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale (Kubatur, Dachgestaltung, Gauben etc.) mehr auf, das Quartier wirkt eher heterogen und bleibt deutlich hinter der Qualität der älteren Bebauung im Umfeld zurück. Im Eckbereich Ernteweg / Haferstraße wurde zudem Anfang der 1990er Jahre ein älteres Gebäude zu einem 2<sup>1/2</sup>-geschossiges (2. Obergeschoss im Dachraum) Mietshaus umgebaut.
- Der Bereich der **westlichen Querstraße** weist ebenfalls keine einheitliche Gestaltung auf. Hier wurden Gebäude in den 1980er/1990er Jahren überformt, die 1-geschossigen Hallen des aufgegebenen Getränkehandels unterstützen den eher heterogenen Charakter.
- Im südlichen Plangebiet liegt das **Gelände der ev. Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten**. Die beiden 1-geschossigen Flachdachgebäude sind jeweils von großen Freiflächen umgeben, lediglich im Nordwesten ist ein Teilbereich für Stellplätze versiegelt.
- Im zentralen Bereich befindet sich das **Ehrenmal**, direkt angrenzend ist ein öffentlicher **Spielplatz** angelegt. Dieser Bereich ist durch Gehölzbestand umgeben.

- verwiesen wird auf die Übersichtskarte Bestand auf der nächsten Seite -



Übersichtskarte Bestand (Stand: August 2007)

### 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist die Ortslage Bokel als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt und für den Bereich die Funktion des *Gewässer- und Grundwasserschutzes* verzeichnet. Der Laibach ist als Fließgewässer innerhalb eines Bereiches zum Schutz der Natur dargestellt. Die Landesstraßen 931 und 782 sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr aufgenommen. Die Neuaufstellung der bereits seit rund 40 Jahren bestehenden Bebauungspläne berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** ist die Nutzungsgliederung der alten Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel weitgehend übernommen worden. Gemeindehaus und Kindergarten werden als *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt, der Spielplatz ist als *Öffentliche Grünfläche* mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen, die Abstandsflächen zur Kläranlage sind als *Grünfläche* dargestellt, Wald und Laibach sind bestandsorientiert aufgenommen, die übrigen Bauflächen werden als *Wohnbauflächen* ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 53 ist weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

#### 3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Gewässerschutz

##### a) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf Kapitel 4.6 und Teil II Umweltprüfung wird ergänzend verwiesen.

Die Ortslage Bokel liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“<sup>2</sup>**.

Die Ortslage Bokel ist i.W. von den **Landschaftsschutzgebieten „Halle-Steinhagen“, „Wälder des Ostmünsterlandes“** und **„Tatenhauser Wald“** des Kreises Gütersloh umgeben. Die Grenze der Landschaftsschutzgebiete ist als Hinweis in die Plankarte aufgenommen worden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 grenzt unmittelbar an das **Naturschutzgebiet (NSG) „Feuchtwiesen Hörste“** (Gebietsnummer GT-005) an, der Laibach und die angrenzende Waldfläche im Westen des Plangebietes befinden sich innerhalb dieses NSG. Das aus vier Einzelgebieten bestehende NSG setzt sich überwiegend aus Feuchtgrünland (Niederungsgebiet) zusammen. Der Bereich ist im Biotopkataster unter den Objekt-Nummern BK-3915-902 und BK-3915-0330 geführt. Im NSG kommen **gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor**. Nördlich der Versmolder Straße beginnt das **Naturschutzgebiet „Tatenhauser Wald“** (Gebietsnummer GT-036). Hierbei handelt es sich um einen großflächigen Laub-

---

<sup>2</sup> „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig.

Nadelwandkomplex nördlich von Tatenhausen. Die Grenze des Naturschutzgebietes ist nachrichtlich in die Plankarte des Bebauungsplanes übernommen worden. Innerhalb beider NSG sind **Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse** (gefährdete bzw. geschützte / streng geschützte (Tier)Arten) nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie vorhanden.

Beide nach § 20 Landschaftsgesetz festgesetzte Naturschutzgebiete sind somit i.W. als **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** (DE-3915-303) gemeldet. Gemäß Einführungserlass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes vorliegen kann.

Die Bebauung in der Ortslage Bokel ist bereits seit rund 40 Jahren vorhanden. Durch den Bebauungsplan Nr. 53 sollen die Vorgaben der Ursprungsbebauungspläne an die heutigen Zielvorstellungen angepasst werden (vgl. Kapitel 2.1), es werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen, die Bebauung rückt nicht näher an das FFH-Gebiet heran. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, durch die Bestandsüberplanung nicht zu erwarten ist.

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Bereich westlich der Pumpstation ist im Landschaftsplan als vegetationskundlich bedeutsamer Bereich eingestuft.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten zu Wohnzwecken bebaut, Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die Bestandsüberplanung werden somit nicht gesehen. Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebietes ist auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung nicht gegeben. Das Plangebiet grenzt jedoch an den Tatenhauser Wald sowie die Feuchtwiesen Hörste. Dieser gesamte umgebende Landschaftsraum bietet auf Grund der strukturreichen landschaftlichen Ausstattung (ausgedehnte Waldgebiete, Bachlauf, Teiche etc.) einen hohen Naherholungswert für Fußgänger und Radfahrer. Der Radweg zur Weserrenaissance sowie der Rundradwanderweg R 12 queren das Plangebiet. Durch die Planung wird eine Beschränkung der Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft nicht gesehen.

#### **b) Belange des Gewässerschutzes**

Innerhalb des Plangebietes fließt der **Laibach**. Im Nahbereich des Baches werden keine Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß hinaus ermöglicht. Beeinträchtigungen durch die vorhandene Wohnbebauung werden nicht gesehen.

Ein Überschwemmungsgebiet für den Laibach ist gesetzlich nicht festgesetzt. Bei **Hochwasserereignissen** dienen die Tatenhauser Teiche als Puffer. Mit Überschwemmungen in der Ortslage Bokel ist somit nach Aussage der Fachbehörde nicht zu rechnen.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

### 3.3 Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> stehen tiefreichend humose Sandböden als Schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch im Plangebiet an. Diese anthropogen beeinflussten Böden zeichnen sich durch hohe Wasserdurchlässigkeit aus und sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>4</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Ortslage Bokel ist bereits seit vielen Jahren bebaut, die Bodenversiegelung bereits eingetreten. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Planerisches Ziel der Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel ist die Überarbeitung der Festsetzungen gemäß den heutigen Rahmenbedingungen. Die Möglichkeit von rückwärtigen Anbauten bzw. von Nachverdichtungen auf den z.T. sehr tiefen Grundstücken der Altanlieger kann den Druck auf weiteren Wohnflächenbedarf im Außenbereich reduzieren. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB wird hierdurch entsprochen. Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Sie sind zudem ausdrücklich mit der bisherigen Rechtslage zu vergleichen. Im Verhältnis zu den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel wird zwar in Teilbereichen eine geringfügige Mehrversiegelung der o.g. Böden ermöglicht, jedoch ist die Anrechnung der Nebenanlagen gemäß der momentanen Rechtslage zu bedenken. Auf den Grundstücken wären demnach Nebenanlagen etc. uneingeschränkt möglich. Aus diesen Gründen und angesichts der vorliegenden Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

### 3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** 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.

### 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Objekte (Schloss Tatenhausen, Gasthof, Heuerlingshaus) in

---

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

der Denkmalliste geführt. Die Baudenkmäler bleiben von der Bestandsplanung unberührt.

Durch Hinweis auf der Plankarte wird allgemein 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 Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 53 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu festgesetzt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt. Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisherigen Planinhalte insgesamt ersetzt. Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990** in der aktuellen Fassung.

### 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen

Als Mitte der 1960er Jahre die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel eingeleitet wurde, war ein Teil der Wohnbebauung zwischen Vermolder Straße, Gütersloher Straße, Haferweg und Ernteweg bereits vorhanden. Der Bebauungsplan überplante den vorhandenen Wohngebäudebestand und steuerte dessen Nachverdichtung. Der Bebauungsplan Nr. 2-Bokel bereitete die Entwicklung des damals noch unbebauten Bereiches westlich des Ernteweges vor. Gemäß der damaligen Planungsphilosophie wurden sowohl für die Bestandssituation als auch für die Erweiterungsbereiche z.T. sehr restriktive Festsetzungen getroffen. Beispielsweise wurden Baulinien festgelegt und gestalterische Festsetzungen ohne großen Spielraum aufgenommen.

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

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

- Im Bebauungsplan Nr. 1-Bokel wurden die vorhandenen Gebäude im nördlichen Plangebiet als **Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO** überplant. Diese Gebiete dienen dem Wohnen und haben in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke nach-

barschützenden Charakter. Im Reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude allgemein zulässig, hinzu kommen Räume für freie Berufe. Reine Wohngebiete müssen danach als Baugebiete angesehen werden, die in besonderem Maße störungsfrei zu gestalten sind.

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

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten.

- Aus den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel werden für die Wohngebiete unter Berücksichtigung des Bestandes das **Maß der baulichen Nutzung** sowie die **Bauweise** weitgehend übernommen. Die i.W. 1<sup>1/2</sup>- oder zweigeschossige Bebauung wird durch die Festsetzungen weitgehend berücksichtigt. In den Quartierinnenbereichen (WA<sub>10</sub>) wird die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Für den Bebauungsplan Nr. 1-Bokel galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1962, für die 1. Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. 2-Bokel die Regelungen der BauNVO von 1968 und für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel die BauNVO von 1977. Durch diese Neuaufstellung erfolgt die einheitliche **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.

- In den Ursprungsplänen Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel war die Höhe der Gebäude bislang über die **Zahl der Vollgeschosse** geregelt. Vorgaben zur maximalen **Drempeelhöhe** in einigen Quartieren sollten in diesem Zusammenhang große Höhengsprünge benachbarter Gebäude trotz gleicher Geschossigkeit verhindern. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe soll nunmehr sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Gebieten erfolgen. Die Beschränkung der Drempeelhöhe kann somit entfallen.

Die festgesetzten **Höhen** orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Gebiet. Zur Wahrung der sehr einheitlichen Straßenzüge im WA<sub>1</sub> wird für die Gebäude eine **zwingende Zweigeschossigkeit** sowie ein **Mindest- und Höchstmaß** für die Traufhöhe vorgegeben.

Die Bestandsgebäude Gütersloher Straße 2 (Flurstück 232) und Hainweg 12 (Flurstück 547) sind nach den vorliegenden Bauakten niedriger bzw. höher als die Gebäude in der Umgebung. Bei An- und Umbauten im Altbestand können deshalb ggf. Höhenüberschreitungen bzw. Höhenunterschreitungen zugelassen werden, soweit

diese sich im Rahmen des Altbestandes bewegen. Einige Gebäude im WA<sub>3</sub> weisen zudem z.T. eine höhere Traufhöhe als im Quartier üblich auf. Hier können ebenfalls ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestandes bewegen. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan enthalten.

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

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich im Regelfall zunächst nach den Regelungen der Ursprungspläne. Jedoch erfolgt eine Anpassung der i.W. sehr engen Regelungen der Ursprungspläne an die heutige Situation im Plangebiet. Die Baulinien werden insgesamt durch Baugrenzen ersetzt, um hier mehr Flexibilität zu gewährleisten. Im Bereich zwischen Hainweg und Haferstraße erfolgt zudem eine Neuordnung der überbaubaren Flächen, wodurch die Bebaubarkeit verbessert und an die heutige Situation in der Örtlichkeit angepasst wird.

In den Quartierinnenbereichen sind die Möglichkeiten ergänzender Bebauung in 2. Reihe geprüft worden. Trotz der z.T. großen Grundstückstiefen lassen sich auf Grund der Stellung der bestehenden baulichen Anlagen und der zu berücksichtigenden nachbarschaftlichen Belange (Verschattung etc.) nicht in allen rückwärtigen Bereichen Nachverdichtungen realisieren.

Auf Grund der umgebenden Nachbarschaft werden die Baugrenzen in den rückwärtigen Bereichen (WA<sub>10</sub>) deutlich enger gefasst und die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern. In den Bereichen, in denen keine Nachverdichtungen möglich sind, werden die überbaubaren Flächen sinnvoll erweitert, um den Eigentümern hier **Erweiterungsspielraum** (Wohnraumerweiterung durch z.B. Anbau eines Wintergartens etc.) zu ermöglichen.

- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude in den WA<sub>10</sub> verhindert eine dem Gebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung im rückwärtigen Bereich.

## b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

In den Ursprungsfassungen waren einige sehr restriktive Regelungen zur Dachform und Dachneigung aufgenommen worden. Die Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel beinhalten darüber hinaus Vorschriften zu Fassadengestaltung und Einfriedungen. In der vorliegenden Änderung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW erweitert und sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt werden.

### *Allgemeine Wohngebiete:*

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und die Dachlandschaft im Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Diese **Dachform** wird je nach Gebietsausprägung mit einer auf die Bestandssituation eines jeden Gebietes abgestimmten Dachneigung ermöglicht.

*Allgemeine Wohngebiete und Gemeinbedarfsfläche:*

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten im gesamten Plangebiet (mit Ausnahme des WA5, s.u.) 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 Gebäude im **WA1+2** sind nach den Vorgaben des Bebauungsplanes i.W. einheitlich mit Satteldächern mit 30° Dachneigung errichtet worden. Im Wandel der Zeit haben sich die Ansprüche an das Wohnen geändert, einige Eigentümer haben zur Vergrößerung der Wohnfläche bereits das Dachgeschoss ausgebaut. Zur optimalen Nutzbarkeit des Dachraumes ist jedoch der Einbau von Dachgauben erforderlich. Dies ist bereits in einigen Fällen erfolgt. Für diese Quartiere werden Dachaufbauten und Dacheinschnitte hier bereits ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten wird über die allgemein im Plangebiet geltenden gestalterische Festsetzungen zu Dachaufbauten der Abstand zu First und Traufe geregelt.

Im **WA5** sind gemäß Bebauungsplan Nr. 2-Bokel Dachgauben bislang ausgeschlossen. Die Bungalows in diesem Quartier wurden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes einheitlich mit Satteldächern mit 25-30° Dachneigung errichtet, Dachgauben sind bislang nicht entstanden. Da Dachaufbauten dem Charakter und den Proportionen der Gebäude widersprechen, werden Dachgauben hier auch künftig nicht zugelassen.

- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht im WA3+4, 6-9 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen im Plangebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher ausgeschlossen. Ausdrücklich empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Die **Quartiere WA1, WA2 und WA5** sind durch dunkelbraune Dacheindeckungen geprägt. Zur Wahrung des einheitlichen Charakters und der daraus resultierenden städtebaulichen Qualität werden Dacheindeckungen in diesen Quartieren weiterhin auf dunkelbraune Farben bzw. das Spektrum in der Farbskala von anthrazit bis schwarz beschränkt.

Bei flach geneigten Dächern werden im gesamten Plangebiet auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

**Extensive Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

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

#### 4.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Die evangelische Tageseinrichtung für Kinder sowie das Gemeindehaus werden als **Fläche für den Gemeinbedarf** gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB, **Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**, her: Kindergarten und Gemeindehaus in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt. Die bestehenden Gebäude werden bestandsorientiert festgesetzt, gewisse Erweiterungen werden ermöglicht. Nach Süden werden die Baugrenzen zu Gunsten eines Erhaltes des prägenden Einzelbaumes im rückwärtigen Bereich des Gemeindehauses sowie des Freibereiches südlich des Kindergartens relativ eng an den Bestand angepasst.
- In der Änderung wird erstmalig die Höhe durch die Begrenzung der **Zahl der Vollgeschosse** sowie durch Festlegung einer **maximalen Gesamtgebäudehöhe** geregelt. Hierbei erfolgt eine verträgliche Einbindung in die Wohnnachbarschaft.

Durch die Neuordnung der Baugrenzen, die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sowie die konkrete Festsetzung einer Gesamtgebäudehöhe wird die Verlässlichkeit für die Nachbarn hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Wohnumfeld erhöht.

#### 4.3 Belange des Verkehrs

Das **Verkehrskonzept** basiert auf dem heute im Plangebiet vorhandenen Erschließungssystem. Die Straßenparzellen werden gemäß der erfolgten Einmessung aufgenommen.

In der Örtlichkeit münden sowohl der Ernteweg als auch die Querstraße in nur einem Abstand von rund 90 m auf die Vermolder Straße. Die Querstraße mündet heute sehr spitzwinklig auf die Vermolder Straße, die gemäß Altplan vorgesehene recht-

winklige Aufmündung konnte bislang auf Grund von Problemen beim Grunderwerb nicht umgesetzt werden. Der Ernteweg ist im Abschnitt zwischen Querstraße und Vermolder Straße z.T. relativ schmal, Ausrundungen an beiden Einfahrtsbereich sind nicht vorhanden.

Aus den o.g. Gründen und des bestehenden Busverkehrs auf der Querstraße wurde somit im Rahmen der ersten Planungsüberlegungen vorgeschlagen, ein Durchfahren über den Ernteweg bis zur Vermolder Straße künftig aufzugeben und die besser ausgebaute Querstraße als alleinige Verbindung bestehen zu lassen. Die unbefriedigende Einmündungssituation der Querstraße auf die Vermolder Straße sollte in diesem Zusammenhang optimiert werden. In der Vergangenheit haben diesbezüglich immer wieder Gespräche mit den Betroffenen stattgefunden, ein geeigneter Kompromiss konnte jedoch bislang nicht erzielt werden. Die nunmehr in den Bebauungsplan Nr. 53 aufgenommene Einmündungssituation basiert auf den geführten Gesprächen und den Zielvorstellungen der Stadt.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Halle (Westf.) hat sich in seiner Sitzung im August 2007 jedoch dafür ausgesprochen, die heute in der Örtlichkeit vorhandene Verkehrsführung im nördlichen Bereich hinsichtlich Erforderlichkeit, Verbesserung der Verkehrssicherheit etc. überprüfen zu lassen.

Im Ergebnis werden somit folgende **zwei Varianten** den Nachbarn und der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3(1) BauGB vorgestellt und die Vorstellungen der Anwohner gesammelt:

- **Variante 1** (Plankarte Bebauungsplan): Aufgabe des nördlichen Abschnittes Ernteweg, lediglich Sicherung des Leitungsrechtes für den vorhandenen Mischwasserkanal. Optimierung des Aufmündungsbereiches Querstraße / Vermolder Straße.
- **Variante 2** (Beikarte zum Bebauungsplan): Weiterentwicklung und Optimierung der heute in der Örtlichkeit vorhandenen Situation. Verbreiterung Ernteweg auf 5,5 m und verkehrstechnische Verbesserung durch Aufnahme von Rädern in den jeweiligen Einmündungsbereichen. Optimierung Aufmündungsbereich Querstraße / Vermolder Straße wie bei Variante 1.

Die Fachbehörden werden in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB gebeten, auf Aspekte hinzuweisen, die eine der beiden Erschließungslösungen oder Teilaspekte ausschließen könnten.

Beide Varianten schlagen eine öffentliche Erschließung auf den im Eigentum der Alt-eigentümer befindlichen Grundstücksflächen vor. Die Umsetzung beider Lösungen setzt die Zustimmung und Einigung der i.W. Betroffenen voraus.

**Private Stellplätze** werden bereits auf den privaten Grundstücken bereitgestellt. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Hainweg und Brückenstraße, Ringstraße und Vermolder Straße sowie Ringstraße und Gütersloher Straße besteht bereits in der Örtlichkeit und soll durch bestandsorientierte Aufnahme von **Fuß-/Radwegen** gesichert werden.

#### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

##### a) Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr:

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf den relativ stark befahrenen Straßen Versmolder Straße (L 931) und Gütersloher Straße (L 782) erzeugt werden.

##### *Verkehrssituation auf der Versmolder Straße (L 931)*

- Die Versmolder Straße verzeichnete 2001 in Höhe des Plangebietes einen DTV von etwa 7.500 Kfz (Ingenieurbüro Heusch Bösefeld im Auftrag des Landesbetriebes Straßenbau NRW). Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert ohne den Bau der A 33 Verkehrsstärken für das Jahr 2020 von 7.500 Kfz. Bei einem Bau der A 33 mit Bauende am Schnatweg wird eine Reduzierung auf 7.000 Kfz erwartet. Unter Berücksichtigung eines Durchbaues der A 33 geht die Untersuchung ebenfalls von einer DTV-Belastung für das Jahr 2020 von 7.000 Kfz und damit keiner weiteren Reduzierung aus.
- Nach einer Verkehrsuntersuchung vom Juni 2004 (Ingenieurbüro IVV, Aachen) betragen die DTV-Werte im Jahr 2003 in Höhe des Plangebietes 7.800 Kfz. 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 nach einer Prognose des selben Büros aus September 2006 ca. 5.100 Kfz im Jahr 2020 erwartet.

##### *Verkehrssituation auf der Gütersloher Straße (L 782)*

- Die Gütersloher Straße verzeichnete im Jahre 2001 in Höhe des Plangebietes einen DTV von etwa 8.500 Kfz (Ingenieurbüro Heusch Bösefeld im Auftrag des Landesbetriebes Straßenbau NRW). Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert ohne den Bau der A 33 Verkehrsstärken für das Jahr 2020 von 9.500 Kfz. Bei einem Bau der A 33 mit Bauende am Schnatweg wird eine Reduzierung auf 9.000 Kfz erwartet. Unter Berücksichtigung der fertig gestellten A 33 geht die Untersuchung von keiner weiteren Reduzierung aus (DTV-Belastung für das Jahr 2020 von 9.000 Kfz).
- Nach einer Verkehrsuntersuchung vom Juni 2004 (Ingenieurbüro IVV, Aachen) betragen die DTV-Werte im Jahre 2003 in Höhe des Plangebietes 8.300 bis 11.200 Kfz. Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den o.g. Bereich Verkehrsstärken im Prognose-Null-Fall für das Jahr 2015 von etwa 13.600 Kfz. Bei einem Lückenschluss der A 33 durch die K-Trasse sowie einer moderaten Verkehrsberuhigung auf der B 68 im Kernstadtbereich werden nach einer Prognose des selben Büros aus September 2006 ca. 9.100 bis 10.600 Kfz im Jahr 2020 erwartet.

Zumindest jeweils die erste Bauzeile entlang Versmolder und Gütersloher Straße ist durch vom Kfz-Verkehr ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Zur Beurteilung der Geräuschbelastung im Plangebiet wird parallel zu den frühzeitigen Verfahrensschritten ein Schallgutachten erarbeitet. Das Ergebnis wird zum Entwurf eingearbeitet und die Erforderlichkeit entsprechender Festsetzungen geprüft.

Auf die Geräusch-Vorbelastung der entsprechenden Bauflächen durch Verkehrslärm wird bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes textlich ausdrücklich hingewiesen. Der Bereich wird zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB **gekennzeichnet**.

#### **b) Geruchs-Immissionen durch die benachbarte Pumpstation und das Regenüberlaufbecken**

Im Südwesten des Plangebietes ist ein Pumpwerk vorhanden. Dieses pumpt das anfallende Abwasser aus der Ortslage Bokel zum Klärwerk. Bei Überlastung des Systems durch ggf. auftretende Starkregenereignisse werden die Abwässer in das Regenüberlaufbecken geleitet. Die umgebenden Wohngebäude können somit zeitweise Geruchseinwirkungen durch den Betrieb der Pumpstation und das Regenüberlaufbecken ausgesetzt sein. Diese eventuellen Geruchs-Einwirkungen liegen jedoch im allgemein ortsüblichen und wohnverträglichen Rahmen.

Auf die mögliche Geruchs-Vorbelastung der entsprechenden Bauflächen wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Der Bereich wird zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB **gekennzeichnet**.

Zudem wird im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich auf eine Bebauung im entsprechenden Abschnitt verzichtet. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche östlich der Pumpstation sichert einen ausreichenden (Schutz)Abstand zur benachbarten Wohnbebauung.

### **4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

#### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz:**

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. Die Trafostationen sind in den Bebauungsplan übernommen.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet sind **Mindestlöschwassermengen** gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff darf von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände weiter als ca. 100 m entfernt sein, der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen.
- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig private Trinkwasserbrunnen errichtet, sind diese - ebenso wie Brauchwasserbrunnen - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen.
- Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) in der Ortslage Bokel. Die Abwässer werden über das im Südwesten innerhalb des Plangebietes liegende Pumpwerk der Kläranlage zugeführt. Gegebenenfalls kurzfristig auftretende Überlastungen im Bereich des Pumpwerkes z.B. durch Starkregenereignisse werden durch eine Ableitung der Abwässer in das angrenzende Regenüberlaufbecken aufgefangen.
- Zwischen Hainweg und Haferstraße im Südwesten ist ein Abwasserkanal auf den privaten Grundstücken im Bestand vorhanden. Hierfür wird ein **Leitungsrecht** einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger aufgenommen.

- Im nördlichen Abschnitt des Ernteweges liegt ein Abwasserkanal innerhalb der Straßenparzelle. Bei einer Aufgabe dieses Straßenabschnittes wird ebenfalls ein **Leitungsrecht** einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger aufgenommen.
- Im Eckbereich Haferstraße / Ernteweg ist ein **Strommast** für eine Hauptversorgungsleitung vorhanden. Mast sowie **10 kV-Leitung** sind in den Bebauungsplan übernommen. Ein Schutzabstand zu den überbaubaren Flächen wird eingehalten.

#### b) Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III A** des **Wasserschutzgebietes** Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204): die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

Eine nachträgliche Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den bereits seit langem bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll daher verzichtet werden.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann anfallendes Niederschlagswasser sinnvoll reduzieren und ist generell zulässig. Private Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen), deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen und darüber hinaus gemäß § 7 der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung vom 09.11.1999 bei der Stadt Halle (Westf.) zu beantragen (Befreiung vom Benutzungszwang). Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

### 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

#### a) Grünordnung

Das Plangebiet ist auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel einschließlich seiner Änderungen und Nr. 2-Bokel weitgehend bebaut worden. Die überwiegend großen Gärten der Alteigentümer sind z.T. mit Obstbäumen und älteren Gehölzen durchgrünt. Im zentralen Plangebiet ist eine ca. 650 m<sup>2</sup> große Fläche als Spielplatz angelegt worden, hier stocken i.W. Birken in den Randbereichen. Das Ehrenmal ist durch älteren Baumbestand (Eichen, Blutbuche) umgeben. Der Parkplatz des Gemeindehauses ist von drei jüngeren Laubbäume bestanden, vier den Straßenzug gliedernde Linden befinden sich entlang des Ernteweges. Im rückwärtigen Grundstücksbereich stockt zudem eine erhaltenswerte ältere Eiche.

Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Änderung ist Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse besteht im Plangebiet kein weiterer Spielraum mehr für Umplanungen. Die für das Plangebiet nur in sehr begrenztem Maße formulierten **grünordnerischen Ziele** der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel bleiben maßgeblich für die vorliegende Neuaufstellung. Planungsziel ist jedoch ausdrücklich die bessere Beachtung der vorhandenen Strukturen.

- Der **Spielplatz** im zentralen Plangebiet wird bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen.
- Der erhaltenswerte **Baumbestand**. (v.a. Eichen) im Bereich Spielplatz / Ehrenmal wird erstmals zum Erhalt festgesetzt. Der Baumbestand auf dem Grundstück des Gemeindehauses ist insbesondere bedeutend für den Straßenraumeindruck und wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.
- In den Gartenbereichen der Alteigentümer sind z.T. Obstbäume und 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“ Gartennutzung wird hier auch keine besonders empfindliche Situation gesehen.

#### **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet ist i.W. von den großräumigen Landschafts- und Naturschutzgebiete des Kreises Gütersloh umgeben (siehe Kapitel 3.3). Im Norden und Osten stellen die Landesstraßen jedoch eine deutliche Zäsur zwischen Plangebiet und den Landschaftsschutzgebieten dar. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier insofern nicht erforderlich.

Im Westen wird der **Laibach** mit in den Geltungsbereich der Neuaufstellung einbezogen. Ein ausreichender Abstand zwischen den überbaubaren Flächen des WA5 und dem Gewässer berücksichtigt die Belange des Gewässerschutzes.

Der zwischen Brückenstraße und Laibach stockende **Laubwald** (i.W. Buchen) wird bestandsorientiert als Wald gemäß § 9(1) Nr. 18b BauGB in die Neuaufstellung aufgenommen. Die noch z.T. auf den Grundstücken der Altanlieger im WA5 stockenden standortheimischen **Bäume** bzw. die in das Plangebiet hineinragende **Kronentraufe** der außerhalb des Plangebietes stockenden Laubbäume werden planungsrechtlich gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB gesichert. Bei Anschüttungen oder Abflachungen ist die dauerhafte Baumvitalität zu gewährleisten.

#### **c) Eingriffsregelung:**

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. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Vorgeschichte wird eine (erneute) Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2.1 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden Garten- und Grünflächen.

Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung zudem weiterhin durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung, Baugrenzen und Grundstückstiefen), durch Vorgaben zur Höhenentwicklung, zur Gestaltung etc. berücksichtigt. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Plangebiet werden zudem planungsrechtlich gesichert.

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 Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Zunächst sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut, es haben sich maßgeblich Wohnnutzungen etabliert. Die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel erfolgt weitgehend bestandsorientiert.
- Auf Grund der bestandsorientierten Planung - unter Aufnahme der Baurechte der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel - erfolgt lediglich durch die Nachverdichtungen in den Quartierinnenbereichen eine erstmalige Schaffung von Baurechten im Plangebiet, die GRZ bleibt bei der vorliegenden Änderungsplanung unverändert. Im Planverfahren erfolgen im Altbestand insgesamt lediglich geringfügige Ergänzungen oder Änderungen, die zunächst teilweise - i.V.m. den kleinflächigen Nachverdichtungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen - ebenfalls zu einer geringen zusätzlichen Eingriffswirkung führen können.  
Die im Bebauungsplan Nr. 1-Bokel festgesetzte öffentliche Grünfläche im südlichen Plangebiet war als Vorratsfläche für Schule und Kindergarten vorgesehen. Mit einer Bebauung musste somit gerechnet werden. Die bestandsorientierte Festsetzung der schon längere Zeit mit Kindergarten und Gemeindehaus bebauten Fläche führt zu einer rechtlichen Eingriffswirkung., jedoch wird dagegen...
- ... der Erhalt des wertvollen Baumbestandes erstmals planungsrechtlich gesichert.
- ... der Wald bestandsorientiert gesichert.
- ... die auf den Grundstücken der Altanlieger im westlichen Plangebiet stockenden standortheimischen Bäume / Gehölze sowie die in das Plangebiet hineinragende Kronentraufe der außerhalb des Plangebietes angrenzenden standortheimischen Bäume erstmals gesichert.

Spielraum für eine Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten v.a. von Grünflächen wird unter Berücksichtigung privater Belange darüber hinaus nicht oder allenfalls nur noch in sehr geringem Maße gesehen. Eine Rücknahme von Bauflächen zu Gunsten von Grünflächen ist zudem aus den o.g. genannten Gründen städtebaulich

in der Innerortslage nicht sinnvoll und würde massiv private Belange berühren. Hierfür werden keine ausreichenden Argumente gesehen.

- ... durch 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 begrenzt.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderung voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Eine detaillierte Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes auf Grundlage von Biotoptypen in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren NRW wird auf Grund der schwierigen Ausgangslage (unterschiedliche Altpläne, Rechtsgrundlagen etc.) verworfen, die v.g. überschlägige Betrachtung wird als ausreichend bewertet. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB anderweitige Vorstellungen zu äußern.

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht gesehen wird. Diese überschlägige Betrachtung / Gegenüberstellung ist sinnvoll, eine detaillierte Aufrechnung nach Teilgrundstücken und einzelnen Verursachern macht städtebaulich keinen Sinn und wird somit verworfen.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB n.F. der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben ggf. Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Anbauten, Nachverdichtungen) und Versiegelung der Böden. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich insbesondere durch die erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Gehölzbestände / Kronentraufe im Plangebiet. In der Neuaufstellung wird zudem im Gegensatz zu den bisherigen Planfassungen das Thema Lärmschutz erstmalig bearbeitet.

Die Auswirkungen sind auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Bodenordnung

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

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt	11,41
Fläche für den Gemeinbedarf	0,50
Verkehrsfläche, davon	1,72
- öffentliche Verkehrsfläche	1,69
- Fuß-/Radweg	0,03
Grünflächen insgesamt, davon	0,41
- Öffentliche Grünfläche	0,09
- Spielplatz	0,09
- Private Grünfläche	0,23
Wald	0,39
Wasserfläche (Laibach)	0,13
Fläche für Versorgungsanlagen	0,50
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>15,06</b>

\*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

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

Halle (Westf.), im Dezember 2007