

STADT HALLE (Westf.)

BEBAUUNGSPLAN **Nr. 16.3**

STADTGEBIET **HALLE - INNENSTADT**

BEREICH **Rosenstraße, Lange Straße,
Lettow-Vorbeck-Straße**

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

VERFAHRENSSTAND: **Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB
(Erneute Öffentliche Auslegung)**

**Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Bauverwaltungsamt der Stadt Halle (Westf.)**

Planverfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten – Stadtplaner – Raumplaner –
Geografen – Designer
BDA, SRL, IfR
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM VERFAHREN

Im Stadtgebiet Halle – Innenstadt wird für den im Bereich zwischen Rosenstraße, Lange Straße und Lettow-Vorbeck-Straße auf einer Teilfläche zur Regelung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes des § 30 BauGB erforderlich.

Aufgrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen im Westen des Plangebietes ist der Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Bislang erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Verfahren nach den Regelungen des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), wonach auf Bebauungsplanverfahren, die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wurden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung (gemäß § 244 (2) BauGB) finden konnten.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt nunmehr gem. § 4 a (3) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a (4) BauGB.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt. Dabei liegt die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene / festzusetzende zulässige Grundfläche unterhalb von 2 ha (bei einem Geltungsbereich des Bebauungsplanes von rd. 1,18 ha), so dass die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB gegeben ist.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planaufstellung stehen, vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Mithin ergibt sich formal keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gem. Anlage 2 zu § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Mit der Anwendung des § 13 a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

1.1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666),
- Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung – GO-Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in Kraft getreten am 17.10.2007.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 463).

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16.3 für das Gebiet Rosenstraße, Lange Straße, Lettow-Vorbeck-Straße umfasst das Gebiet, das begrenzt wird:

| | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die nördliche Grenze der Rosenstraße, |
| im Osten | durch die westliche Grenze der „Lange Straße“ (B 68), |
| im Süden | durch die südliche Grenze der Lettow-Vorbeck-Straße, |
| im Westen | durch die westliche Grenze des Flurstückes 504 (tlw.) und 502 der Flur 4, Gemarkung Halle. |

Diese Grenzen bilden den räumlichen Geltungsbereich und sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,18 ha und liegt innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Halle.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung im Maßstab 1:500 und den darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen. Außerdem ist diese Begründung beige-fügt.

1.4 Planungsanlass und Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 16.3 für das Gebiet Rosenstraße, Lange Straße, Lettow-Vorbeck-Straße ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der vorhandenen innerstädtischen Nutzungen und Funktionen sowie die Regelung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich über Jahre gewachsene Struktur, welche in ihrer heutigen Ausprägung erhalten bleiben soll und deren Entwicklungsmöglichkeiten in der horizontalen wie vertikalen Ausdehnung der Nutzungen und Funktionen über diesen Bebauungsplan verbindlich geregelt werden soll.

Insgesamt wird eine stärker am Bestand orientierte Ausweisung vorgesehen.

Ein angemessenes Stellplatzangebot aus öffentlichen und privaten Parkplätzen ist dabei zu berücksichtigen. Zu den privaten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen werden aber keine Festsetzungen getroffen, da zurzeit keine Einigung der Grundstückseigentümer erzielt werden kann. Eine Neuordnung muss gegebenenfalls durch privatrechtliche Verträge geregelt werden. Der öffentliche Parkplatz dient den Kunden der angrenzenden Nutzungen im Plangebiet sowie der Innenstadt über die Rosenstraße hinaus.

Die vorhandene Blockrandbebauung an der Rosenstraße und „Lange Straße“ soll im Bereich der Lettow-Vorbeck-Straße das städtebauliche Bild vervollständigen.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes sind gestalterische Festsetzungen vor dem Hintergrund der Sanierungsziele. Der Kirchenrundling mit seiner geschlossenen Baustruktur hat städtebaulich einen hohen denkmalpflegerischen Wert. Im räumlichen Zusammenhang sind damit die Straßenräume (beide Gebäudeseiten) der Bahnhof- und Rosenstraße zu sehen. Der Verlauf der Gebäudefluchten insbesondere in der Rosenstraße ist durch Vor- und Rücksprünge markant geprägt. Diese besonderen Merkmale gilt es in dem historisch geprägten Stadtgrundriss zu erhalten und festzuschreiben, zumal es sich um Baudenkmäler bzw. deren Nachbarschaft handelt.

Die äußere Gestaltung der Gebäude einschließlich der Werbeanlagen erfordern von daher eine besondere Aufmerksamkeit in der Festlegung der Größen, Materialien und Farben und sind aufeinander zu harmonisieren.

Im Inneren des Plangebietes haben die großen Gartenflächen der Wohngebäude der Rosenstraße Nr. 5 und 7 einen hohen Stellenwert, deren Erhalt bauplanungsrechtlich zu sichern ist.

Der Bebauungsplan soll Festsetzungen im Sinne des § 30 BauGB enthalten.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.) ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche – Mischbaufläche“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

2. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Bestandssituation

Entlang der Rosenstraße hat sich im Laufe der Jahrzehnte eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur gebildet, die durch den Ausbau der verkehrsberuhigten Straße noch verstärkt wurde. Damit wurde das Sanierungsziel einer Stärkung der Innenstadt im wesentlichen verwirklicht. Die denkmalgeschützten Gebäude Nr. 5 und 7 werden zur Zeit ausschließlich durch Wohnen genutzt. Der nutzungstypischen Kerngebietsdarstellung wird durch die besondere Ausweisung Rechnung getragen.

Die Lange Straße (B 68) wird ebenfalls ausschließlich durch Einzelhandel bzw. Dienstleistungen geprägt und entsprechend dem Charakter der Straße fortgeschrieben.

Die Lettow-Vorbeck-Straße befindet sich im Umbruch. Auch hier dominieren zunächst Dienstleistungen die straßenbegleitende Bebauung auf beiden Seiten. Westlich an das Plangebiet angrenzend bildet auf fast gesamter Grundstückslänge ein Möbelgeschäft den baulichen Abschluss.

Durchsetzt ist die Bebauung an der Lettow-Vorbeck-Straße mit einem reinen Wohngebäude, das an den grünen Innenbereich grenzt - einer Gartenfläche, die zu den denkmalgeschützten Wohngebäuden der Häuser Nr. 5 und 7 in der Rosenstraße gehört.

Die öffentliche Parkplatzfläche im südlichen Blockinnenbereich ist seit vielen Jahren in Betrieb und mit einem Fußweg an die Rosenstraße angebunden.

Neben dem verkehrsberuhigten Ausbau der Rosenstraße ist auch der anschließende Kluckplatz zur „Lange Straße“ hin in dieser Form ausgebaut worden.

Die Lettow-Vorbeck-Straße einschließlich der Einmündung in die B 68 ist ebenfalls seit Jahren ausgebaut und den verkehrlichen Bedingungen angepasst worden; sie dient als ortsnahe Umfahrung der Innenstadt (Rosenstraße und Bahnhofstraße).

2.2 Verkehrliche Erschließung und Entwurfsprinzip

Das Plangebiet ist dreiseitig von ausgebauten Straßen ausreichend erschlossen. Dabei wird die straßenbegleitende Bebauung jeweils direkt zu dem jeweiligen Grundstück bedient. Verkehrlich problematisch ist die direkte Anbindung zur Bundesstraße 68; hier wird mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt der Anliegergrundstücke versucht, bis zum Bau einer Ortsumgehung oder Autobahn die Erschließung verträglich zu gewährleisten.

Von dieser Gemeinschaftsregelung profitiert auch das Grundstück Nr. 3 in der Rosenstraße.

Die öffentlichen Stellplätze werden von der Lettow-Vorbeck-Straße aus angefahren.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten bzw. bereits vorhandenen Nutzungsstruktur soll innerhalb des Bebauungsplanes „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO entlang der „Lange Straße“, der Rosenstraße und der Lettow-Vorbeck-Straße festgesetzt werden.

Die Festsetzung des Kerngebietes erfolgt hinsichtlich der zulässigen Unterarten der Nutzung unterschiedlich. So wird für die Kerngebietenutzung entlang der Fußgängerzone in der Rosenstraße bestimmt, dass hier nach der Maßgabe des Bebauungsplanes auch Gebäude mit reiner Wohnnutzung über alle Geschosse zulässig sind. Mit der beabsichtigten allgemeinen Zulässigkeit von reinen Wohngebäuden innerhalb dieses Kerngebietes wird der Wunsch verfolgt, die vorhandene reine Wohnnutzung in der Innenstadt an dieser Stelle bauplanungsrechtlich langfristig zu sichern. Mit der Wohnnutzung in der Erdgeschossenebene in diesem Kerngebiet geht die Erhaltung der vorhandenen Hausgärten einher. Diese wären ohne eine Zuordnung zu einem wohngenutzten Erdgeschoss in dem Kerngebiet in ihrer Existenz so nicht zu erhalten und müssten bei einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss u.U. dem Druck nach Erweiterung der Verkaufs-, Produktions- und Lagerfläche in diesen hinteren Grundstücksbereich weichen.

In diesem Zusammenhang steht auch die gleiche Festsetzungsart für die mittleren Grundstücke an der Lettow-Vorbeck-Straße, deren bestehende Nutzung langfristig gesichert werden soll. Die Möglichkeiten für das Wohnen im Kerngebiet, das für die Lebendigkeit eines Stadtzentrums von großer Bedeutung ist, sollen in Anbetracht der attraktiven Lage an einem historisch gewachsenen Grünbereich, ausgeschöpft werden können.

Für das Kerngebiet an der „Lange Straße“ (B 68) besteht dieses Sicherungserfordernis nicht, da hier in den rückwärtigen Grundstücksbereichen die Hausgartenstruktur nicht vorkommt. Gleichzeitig soll zu der übergeordneten B 68 hin im Erdgeschoss die Kerngebietenutzung mit Handel und Dienstleistungen im Stadtbild dokumentiert werden. Hier wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist.

Aufgrund eines konkreten Planungsvorhabens werden für dieses entlang der im Südwesten verlaufenden Plangebietsgrenze, angrenzend an die vorhandene Parkierungsanlage, die Festsetzungen der Kerngebietenarten an der „Lange Straße“ übernommen.

Fortgesetzt wird die Art der Nutzung durch die vorhandene Nutzungsstruktur (Möbelhaus) im direkten Anschluss an den Bebauungsplan.

Für beide Kerngebietsfestsetzungen werden die nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird generell für dieses historisch gewachsene innerstädtische Quartier ausgeschlossen. Ebenso werden aufgrund des starken Besatzes an Wohnnutzung in dem Bereich, der räumlichen Nähe zu dem historischen Kirchenrundling und dem Ziel, den öffentlichen Parkverkehr nachts auf das Mindestmaß in dem Innenbereich zu beschränken, die Nutzungen „Spielhalle“ und „Diskothek“ als Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird entsprechend des § 17 BauNVO für die Kerngebiete mit 80 % bzw. auf einem Grundstück an der Lettow-Vorbeck-Straße mit 100 % festgesetzt. Die Orientierung an den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt, welche ein hohes Maß der Inanspruchnahme der Fläche für bauliche Zwecke, Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten hier rechtfertigt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl mit 1,2 bzw. auf einem Grundstück an der Lettow-Vorbeck-Straße mit 3,0 festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird im Plangebiet entlang der Straßenzüge auf mindestens zwei Vollgeschosse bis maximal drei Vollgeschosse in offener und abweichender Bauweise mit Satteldach bzw. festgesetzt. Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass mindergenutzte eingeschossige Baukörper in der Fassadenabwicklung entstehen können. Damit soll eine Homogenität in der Dachlandschaft in diesem Bereich im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung im Innenstadtbereich entstehen. Um der Gebäudestellung innerhalb des Stadtgrundrisses auch bei einer Neubebauung zu entsprechen, wird zudem die Stellung der Gebäude / Firstrichtung verbindlich festgesetzt. Entlang der Rosenstraße wird dabei eine Giebelständigkeit festgesetzt, während entlang der „Lange Straße“ und der Lettow-Vorbeck-Straße eine Traufenständigkeit vorherrscht.

Erst für die rückwärtigen Baumöglichkeiten der Lettow-Vorbeck-Straße wird eine eingeschossigkeit mit Flachdach zugelassen.

Für den Hauptbaukörper am Einmündungsbereich zu der öffentlichen Parkplatzfläche ist neben dem Satteldach auch das Pultdach und Flachdach und für den Blockinnenbereich das Satteldach und Flachdach zulässig.

Als baugestalterische Festsetzung werden Aussagen zur Dachform, Dachaufbauten und -einschnitten sowie zum Fassadenmaterial und zu den Werbeanlagen vorgenommen. Hiermit soll hauptsächlich die Fortsetzung der bestehenden geneigten Dachlandschaft in dem Plangebiet gewährleistet und die Einstreuung von ortsbilduntypischen Hauptbaukörpern vermieden sowie eine dem Umfeld angepasste Materialwahl erreicht werden.

2.4 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB.

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Es entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen. Es sind gemäß § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.

2.4.1 Belange des Immissionsschutzes

Die Lage des Plangebietes als Teil des engeren Stadtkerns erfordert im Sinne der Durchmischung (Europäische Stadtkultur) ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen und Ansprüche.

Einzelhandel und Dienstleistungen müssen von Kunden erreicht werden können; Wohnen hat ein Bedürfnis nach Ruhe. Für beides gibt es in solch engen Verzahnungen keine optimalen Lösungen.

Der vorhandene öffentliche Parkplatz mit Fahrerschließung von der Lettow-Vorbeck-Straße und der relativ geringen Anzahl an Stellplätzen stellt für ein solches Plangebiet eine zumutbare Größe dar.

Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb dieses innerstädtischen Quartiers sind einerseits vor dem Hintergrund der gewünschten städtebaulichen Struktur sowie andererseits vor dem Hintergrund der individuellen nutzungsbezogenen Schutzansprüche zu sehen.

Dabei stellt sich für den Plangeber das Ziel der Sicherung und des Erhalts der Wohnnutzung innerhalb des historischen Stadtkerns als eine wesentliche Aufgabe. Dabei darf die gewünschte Durchmischung mit Wohnnutzung nicht einer Anforderung an aktiven und passiven Immissionsschutzmaßnahmen entgegenstehen. Für den Plangeber ergibt sich somit mit dem Ziel des Erhaltes und der Sicherung der durchmischten historischen Altstadt ein dem individuellen Schutzanspruch vorstehendes Planungsziel.

Aus diesem Grund sind im Einklang mit dem historischen Stadtgrundriss generell innerhalb der festgesetzten Kerngebiete der Innenstadt vorausschauende Zuordnungen von potenziellen Emissionsquellen und Immissionsstandorten vorgesehen worden. In diesem Bebauungsplangebiet sind die potenziellen Emissionsquellen heute bereits bekannt und vorhanden. Neue mögliche Konfliktsituationen über den faktischen Bestand bzw. über die bauplanungsrechtlich bestehende Zulässigkeit hinaus werden nicht geschaffen. Dieses Maß hat sich in der Vergangenheit bewährt und soll durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen somit nunmehr auch weiterhin gesichert werden.

2.4.2 Belange des Bodenschutzes

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt, bzw. vorhanden. Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh und des Staatlichen Umweltamtes Bielefeld sind nach hiesigem Wissen keine entsprechenden Verdachtsflächen bekannt.

Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des BBoSchG, BBodSchV und LbodSchG:

| Themenbereich | Beurteilung |
|--|--|
| Flächen mit Bodenbelastungen | Flächen mit Bodenbelastungen liegen in dem Plangebiet nicht vor. (siehe Ausführung oben) |
| Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen | Es werden keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen. Die Bodenneuversiegelung wird auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen bereits überwiegend versiegelten Bereich. Bodenentsiegelungen sind im Bereich der potenziellen Neubebauung gegeben, da die heute vollständig versiegelte Fläche teilweise zu Gunsten der Abrundung von Hausgärten entsiegelt wird. |
| Erhalt schutzwürdiger Böden | |
| Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen | |
| Kennzeichnungen | Es sind nach jetzigem Kenntnisstand keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen. Es ist ein Hinweis zum Umgang mit Funden bei dem Baugrubenaushub in dem Plan aufgenommen. |

2.4.3 Wasserversorgung, Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie die fernmelde-technischen Einrichtungen erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger und ist durch die umliegenden Straßen als Versorgungsstrassen ausreichend gesichert. Im Plangebiet ist eine Trafostation vorhanden.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und die potenziellen Baugrundstücke bereits vor dem 1.1.1996 überwiegend bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Kanäle in den Straßen an die zentrale Kläranlage.

Sammelstellplätze für Müllbehälter sind nicht vorgesehen. Innerhalb der einzelnen Gebäude sind entsprechende Standortflächen für die getrennte Müllentsorgung vorzuhalten.

2.5 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich laut Denkmal-
liste (Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes in der Stadt Halle) drei Baudenk-
mäler:

- Rosenstraße Nr. 3, Ackerbürgerhaus, Objektnummer 83;
- Rosenstraße Nr. 5 und 7, Doppelwohnhaus, Objekt Nr. 84.

Die Objekte sind als Einzelanlagen entsprechend in der Planzeichnung gekenn-
zeichnet.

Aufgestellt:
Halle (Westf.) / Bielefeld, im Januar 2008