STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a

„Thüringer Weg“

Vorentwurf zu den Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB,
April 2008

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. 12a, 4. Änderung „Thüringer Weg“:

Teil I: Begründung[1]

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung
- 2.1 Bebauungsplan Nr. 12a (Altplan) und 2. Änderung
- 2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)
- 2.3 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 und Kampfmittel
- 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a
- 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 4. Änderung
- 4.2 Belange des Verkehrs
- 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
- 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
- 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

5. Umweltprüfung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

[1] Stand: Vorentwurf April 2008

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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Thüringer Weg“ mit einer Größe von insgesamt etwa 3,34 ha liegt im Südwesten der Kernstadt Halle zwischen Postweg und Samlandweg.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Samlandweg,
- im Osten durch den Postweg,
- im Süden durch den Postweg
- und im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Dieser Bereich wird bisher durch den **Bebauungsplan Nr. 12a** überplant, der 1969 als Satzung beschlossen wurde (siehe Kapitel 2.1). Der Bebauungsplan Nr. 12a soll im o.g. Bereich nun vollständig durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a überplant werden.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 12a (Altplan) und 2. Änderung

Der **Bebauungsplan Nr. 12a** umfasst einen Bereich zwischen Alleestraße, Postweg / Pommernweg, Brandheide und den noch unbebauten Flächen südlich der Kleingartenanlage an der Brandheide mit unterschiedlich ausgeprägten Teilbereichen. Der Bebauungsplan Nr. 12a wurde Anfang des Jahres 1969 als Satzung beschlossen. Er wurde bisher in drei Änderungen überarbeitet. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 12a und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 12a (**Ursprungsplan**) entwickelte ein dem Zeitgeist der späten 1960er Jahre entsprechendes neues Wohnquartier im westlichen Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbesand auf Basis von *Reinen* und *Allgemeinen Wohngebieten gemäß §§ 3, 4 BauNVO 1968* mit drei- bzw. viergeschossigen geschlossenen Gebäudezeilen nördlich des Samlandweges, einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung in offener bzw. geschossener Bauweise (auch Kettenhäuser) im zentralen Plangebiet

und bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise zwischen Postweg und Alleestraße.
Der Altplan sah die verkehrliche Verbindung von der Alleestraße bis zum Samlandweg durch Festsetzung großzügiger öffentlicher Verkehrsflächen vor, die Erschließung der Kettenhäuser war über private Verkehrsflächen geplant. Der Ursprungsplan setzte innerhalb der Quartiere Gemeinschaftsstellplatzanlagen, z.T. auch als Tiefgaragen, zur Unterbringung der privaten Stellplätze fest. Der (heutige) Postweg zwischen Postweg und Samlandweg war als fußläufige Verbindung aufgenommen.

Das Plankonzept des Ursprungsplanes wurde lediglich in einem Teilbereich nördlich des Samlandweges sowie im Eckbereich Samlandweg / Postweg umgesetzt. Im Rahmen der **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a** wurde der gesamte innere Bereich zwischen Alleestraße im Süden, dem Postweg im Osten und dem Samlandweg im Norden Mitte der 1980er Jahre überplant und neu geordnet. Das Konzept sah die Binnenerschließung des Änderungsbereiches über eine nunmehr nur noch 4,0 bis 6,0 m breite Planstraße vor, wobei die einzelnen Quartiere über davon abzweigende Stichwege mit Wendeanlage angebunden waren. Der Ausbau der Planstraße war hierbei als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Das Konzept sah ein Durchfahren vom Postweg bis zum Samlandweg vor, die Verbindung zwischen Alleestraße und Postweg wurde aufgegeben.

2.2 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

Die Bebauung im Bereich Thüringer Weg hat sich schrittweise nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 12a bzw. seiner Änderungen entwickelt. Jedoch sind zwei größere Teilbereiche zwischen Postweg und Samlandweg immer noch unbebaut. Diese Flächen sind als Gartenfläche angelegt oder werden als Grünlandbrache freigehalten.

Die Stadt Halle (Westf.) prüft derzeit intensiv potenzielle Bauflächen v.a. in der Kernstadt hinsichtlich der Möglichkeiten einer kurzfristige Entwicklung. Im Zuge der Bemühungen der Verwaltung zur Mobilisierung von Baulücken wurden u.a. Gespräche mit den verschiedenen Grundstückseigentümern im Bereich Thüringer Weg geführt, die jedoch nicht zu einem positiven Ergebnis geführt haben. Zum Teil haben die Eigentümer weiterhin kein ausreichendes Interesse an einer Bebauung bekundet, teilweise waren die Versuche, die Flächen zu vermarkten, jedoch auch erfolglos.

Bauflächen, die langfristig planerisch vorbereitet worden sind, aber in absehbarer Zeit nicht genutzt werden können, haben vielfältige Nachteile für die weitere Stadtentwicklung:

- Problematisch ist zunächst die **städtebaulich und versorgungstechnisch unbefriedigende Situation**. Eine unbefristete Beibehaltung der Option führt in allen weiteren quartierbezogenen Planungen zu Unwägbarkeiten und zu tlw. höherem Aufwand. Die bis auf weiteres ungenutzten Bauflächen sind damit ein Unsicherheitsfaktor für die Stadtentwicklung - aber auch für die Bürger in der Nachbarschaft.
- Darüber hinaus ist für die Stadt Halle (Westf.) aber auch sehr nachteilig, dass die jederzeit bebaubaren Flächen in der **regionalplanerischen Flächenbilanzierung** angerechnet werden, diese somit auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit die weitere wohnbauliche Stadtentwicklung erschweren, da bei verbleibendem Planungsrecht

ersatzweise keine Flächen zugestanden werden und der mittelfristige Spielraum der Stadt weiter begrenzt wird.

Ohne Konsens mit den Eigentümern ist eine Bebauung sowie die Fertigstellung der Erschließungsanlage nicht möglich. Somit sollen die in Rede stehenden Wohnbauflächen nunmehr konsequent aus dem Bebauungsplan Nr. 12a gestrichen werden. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat sich in seiner Sitzung am 18.04.2007 somit für die Einleitung des Planverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a entschieden (siehe Vorlage Nr. 00441/2007). Auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften wird Bezug genommen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die städtebaulichen Entwicklungsziele für die Freiflächen zwischen Postweg und Samlandweg gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu definieren.

Übergeordnetes Planungsziel für die 4. Änderung ist nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der noch unbebauten Wohnbauflächen (Flurstücke 3006, 3005, 2834, 2821, 2924 (tlw.) und 2852) und die Neufestsetzung als private Grünflächen.

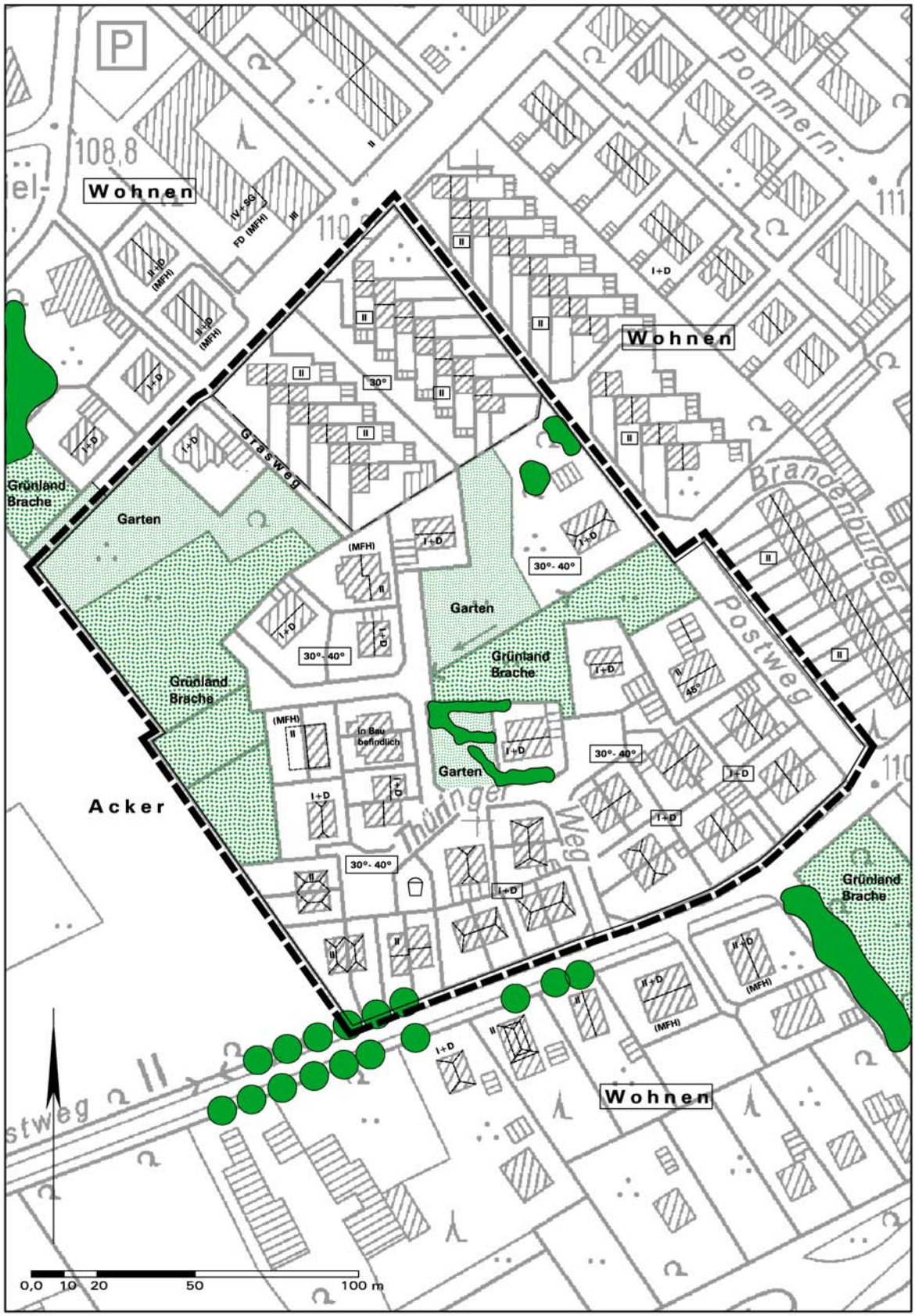
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Thüringer Weg“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 12a. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12a** im Änderungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

2.3 Aktuelle Nutzung des Plangebietes und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** umfasst heute neben der älteren voll zweigeschossigen Kettenhausbebauung im Eckbereich Samlandweg / Postweg i.W. eine gemäß dem Bebauungskonzept der 2. Änderung eher verdichtete $1^1/_2$-geschossige Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung. Vereinzelt sind zweigeschossige Gebäude (auch Mehrfamilienhäuser) entstanden. Es dominieren Satteldächer mit ca. 45°Dachneigung und dunklen Eindeckungen, es sind aber auch Walm- und Krüppelwalmdächer entstanden.

Nicht bebaut sind bislang Teilflächen im zentralen Änderungsbereich sowie im Nordwesten des Plangebietes. Diese Flächen werden als Ziergarten gepflegt bzw. als Grünlandbrache freigehalten.

Die **städtebauliche Situation** im Umfeld wird östlich des Postweges durch 2-geschossige Reihen- und Kettenhäuser geprägt. Richtung Pommernweg folgen weitere 2-geschossige Reihenhäuser bzw. $1^1/_2$-geschossige freistehende Einfamilienhäuser. Nördlich Samlandweg wurden gemäß des Ursprungsplanes 2- bis 4-geschossige Gebäudekomplexe (Mietwohnungsbau) errichtet. Der Bereich wurde in den 1990er Jahren durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser ergänzt. Auf die Übersichtskarte wird verwiesen.



Übersichtskarte Bestand (Stand Dezember 2007)

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Überplanung des bereits seit rund 40 Jahren bestehenden Bebauungsplanes sowie die Frage der Umwidmung von Teilbereichen der im Bebauungsplan Nr. 12a vorgesehenen Bebauung in private Grünflächen berührt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**. Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Änderungsbereich als Teil der großen Wohnbauflächen im Südwesten der Kernstadt dargestellt. Die Festsetzung von privaten Grünflächen setzt sich nicht zu der Darstellung im FNP in Widerspruch. Zudem stellen diese Teilbereiche nur eine geringfügige Abweichung dar. Die vorliegende Planänderung ist damit weiterhin aus den Zielen des vorbereitenden Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.
Die überplanten Flächen sind bereits zu Wohnzwecken bebaut, werden als Garten gepflegt bzw. als Grünlandbrache freigehalten. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Es liegen keine Hinweise hinsichtlich Auftreten bzw. Vorhandensein gefährdeter bzw. geschützter (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“**[2]**.** Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht an ein Landschaftsschutzgebiet an.
Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiete) oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren zu Wohnzwecken bebaut, Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die Bestandsüberplanung bzw. durch die Rücknahme von Baurechten werden somit nicht gesehen.
Eine **Erholungsfunktion** des Plangebietes ist auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung nicht gegeben.

b) Belange des Gewässerschutzes

Im Umfeld des Plangebietes sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden.

[2] „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig.

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.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Rücknahme von Baurechten zu Gunsten von privaten Grünflächen sowie die Bestandsüberplanung der vorhandenen Wohngebäude im Änderungsgebiet. Es werden keine Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß hinaus ermöglicht. Beeinträchtigungen durch die vorhandene Wohnbebauung werden nicht gesehen. Die Rücknahme von Baurechten ist für das Schutzgut Wasser insgesamt als positiv zu bewerten.

3.3 Belange des Bodenschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW[3] stehen tiefgründige Sandböden, z.T. tiefreichend humos als Podsol im Änderungsbereich an. Allerdings ist im Plangebiet davon auszugehen, dass auf Grund der bereits erfolgten (Rand)Bebauung und der mehr oder weniger intensiven Gartennutzungen diese Böden überprägt worden sind. Ein Teilbereich der Flächen im Nordwesten des Änderungsbereiches ist landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[4]. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Die Flächen im Plangebiet sind z.T. bereits 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a ist die Überarbeitung der Festsetzungen gemäß den heutigen Rahmenbedingungen sowie die Rücknahme von Baurechten zu Gunsten von privaten Grünflächen. Insoweit trägt die Planung der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Boden-

[3] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

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

veränderung 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.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5 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).

4. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a

4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der 4. Änderung

Der Ende der 1960er Jahre aufgestellte Bebauungsplanes Nr. 12a steuerte die Entwicklung des damals noch unbebauten Bereiches. Die in Kapitel 2.1 genannte 2. Änderung aus Mitte der 1980er Jahre passte die zwischenzeitlich überholten städtebaulichen Zielvorstellungen und Festsetzungen des Ursprungsplanes im zentralen Bereich an.

Die Planinhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a orientieren sich im Grundsatz an den Festsetzungen der 2. Änderung, die die Entwicklung im zentralen Bereich steuerte. Die Rechtslage soll i.W. nicht verändert werden, lediglich in Bereichen, in denen auch künftig noch Entwicklungsspielraum vorhanden ist (z.B. Dachgestaltung) sollen entsprechende Festsetzungen aufgenommen bzw. die vorhandenen ergänzt werden. Es ergeben sich folgende Änderungspunkte:

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

- **Art der baulichen Nutzung:** Das Plangebiet wird weiterhin 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. Die

gemäß § 4(3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Dies entspricht ausdrücklich den Zielvorstellungen der Stadt und der Situation im Umfeld.

- **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:** Die Überplanung orientiert sich am Bestand, ein Erfordernis für eine Neuordnung wird hier nicht gesehen. Daher, aus Gründen der Rechtssicherheit und im Zuge der Gleichbehandlung werden die Planvorgaben gemäß § 9 BauGB aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a i.W. beibehalten.

  Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet mit dieser 4. Änderung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der **BauNVO von 1990** 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 auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen und dürfen diese i.A. nur um maximal 50 % überschreiten. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Ein Vorteil für die Anlieger ist durch die Erleichterung des Dachausbaues im Sinne der Nachverdichtung gegeben, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen im Regelfall - anders als früher - nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind.

b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

Zunächst ist festzuhalten, dass weiterhin **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes zwecks Sicherung der Planungsziele in der Änderung aufgenommen werden. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Quartiercharakter eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.
Die Überplanung nimmt die bisherigen Festsetzungen auf, auch um im nachbarschaftlichen Interesse nicht ggf. durchgreifende Änderungen zu ermöglichen. Zu den Planinhalten wird auf die Original-Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 12a, 2. Änderung verwiesen. In der vorliegenden Änderung sollen die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW erweitert und sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt werden. Es ergeben sich folgende Änderungen:

- 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 waren in der 2. Änderung bereits Beschränkungen aufgenommen. Diese sollen nunmehr sinnvoll erweitert werden. Die Vorgaben lassen Dachaufbauten im gesamten Plangebiet in einer ausreichenden Bandbreite zu, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

- **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.

- Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht 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.

4.2 Belange des Verkehrs

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

Da die Flächen im nördlichen Änderungsbereich nicht kurzfristig zur Verfügung stehen, ist das in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauungs- und Erschließungskonzept nicht vollständig umsetzbar (siehe Kapitel 2.2). Da auf Grund der Flächenverfügbarkeit eine Verlängerung des Thüringer Weges bis zum Samlandweg somit nicht möglich ist, wird eine **Wendeanlage** am nordwestlichen Ende des Thüringer Weges gemäß heutigen Erfordernissen vorgesehen. Die Wendeanlage gemäß Bild 57 der RASt 06[5] erlaubt die das Wenden für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.). Insbesondere Notfall-Kfz (Feuerwehr, Rettungswagen) soll hier der Wendevorgang ohne Gefährdung der übrigen, nichtmotorisierten Straßenraumnutzer ermöglicht werden.

Die Planstraße zwischen Postweg und Samlandweg war in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt worden. Die Straße ist noch nicht endausgebaut. Ein **Ausbau** nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung als Tempo-30-Zone (siehe RASt 06). Die Ausführung soll in der Ausbauplanung festgelegt werden. Die Straßen im Änderungsbereich werden somit insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt, um hier - auch bei ggf. späteren Umbauplänen - ausreichende Flexibilität bei der Gestaltung der Straßenräume zu sichern.

Der Planungs- und Bauausschuss der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung im Dezember 2007 nach Erörterung des neuen Plankonzeptes daraum gebeten, eine alternative Erschließungslösung zur „Sackgassenlösung“ zu suchen und zu überprüfen.

Im Ergebnis ist eine **Erschließungsvariante** erarbeitet worden, die das Plankonzept der 2. Änderung aufgreift, den Thüringer Weg jedoch parallel zur Plangebietsgrenze bis zum Samlandweg verlängert. Den Eigentümern soll diese Variante im Rahmen der Beteiligung nach § 3(1) BauGB vorgestellt und die Vorstellungen der Anwohner gesammelt werden

[5] „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RASt 06, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln 2007. Hinweis: Die RASt 06 ersetzt die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE 85/95), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 1995

Beide Varianten (Wendeanlage bzw. Verlängerung der Planstraße bis zum Samlandweg) schlagen eine öffentliche Erschließung auf den im Eigentum der Alteigentümer 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.

4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Änderungsgebiet liegt deutlich abgesetzt von der Alleestraße (als nächstgelegene Hauptstraße), ggf. relevante **Immissionen aus Straßen- oder Bahnverkehr** werden nicht gesehen.

Ggf. relevante **gewerbliche Nutzungen** existieren im Umfeld nicht.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Der Änderungsbereich ist bereits an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind nicht bekannt. Durch die Reduzierung der Baurechte werden die Ver- und Entsorgungssysteme im Einzugsbereich insofern entlastet.
- Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

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 bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen 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.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12a einschließlich der 2. Änderung bebaut worden. Die z.T. sehr kleinen Gärten der Anlieger werden intensiv als Ziergarten gepflegt. Älterer Gehölzbestand ist lediglich im zentralen Plangebiet auf dem großen Garten eines Altanliegers vorhanden. Noch nicht bebaut sind zwei rückwärtige große Gartenbereiche von zwei Altanliegern sowie zwei Grünlandbrachen im zentralen Plangebiet. Hier bestehen aber bereits grundlegende Baurechte. Im südlichen Plangebiet ist eine ca. 170 m² große Fläche als Spielplatz angelegt worden. Auf die Übersichtskarte in Kapitel 2.3 wird verwiesen.

Übergeordnetes Planungsziel der vorliegenden Änderung ist Rücknahme von Baurechten zu Gunsten privater Grünflächen. Die für das Plangebiet nur in sehr begrenztem Maße formulierten grünordnerischen Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben maßgeblich für die Bestandsüberplanung. Der Spielplatz im zentralen Plangebiet wird bestandsorientiert als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen.

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen oder -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtslage nach § 34 oder § 35 BauGB ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall werden durch Bebauungsplan grundlegende Baurechte aufgehoben und die Bauflächen künftig als private Grünflächen festgesetzt. Auf den rechtlich zulässigen Eingriff in die heutigen Garten- bzw. Grünlandflächen wird verzichtet, lokal werden die Flächen somit nicht über den heutigen Zustand hinaus zusätzlich belastet. Da die Flächen für den mittelfristigen Baulandbedarf nicht verfügbar sind, kommt es durch die Aufgabe auch nicht zu einer zusätzlichen, sonst nicht notwendigen Beanspruchung alternativer Freiflächen. Somit ist die Maßnahme aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu begrüßen.

Die Aufgabe dieser bestehenden Baurechte könnte im Rahmen des BauGB ggf. auf andere Planungs- und Bauvorhaben als Ausgleich (= Verzicht auf Versiegelung) angerechnet werden. Hierüber ist parallel zum weiteren Planverfahren zu entscheiden. Zur rechnerischen Ermittlung der aufgegebenen Eingriffswirkung könnte ggf. eine Eingriffsbilanzierung in Anlehnung an das „vereinfachte Bewertungsverfahren NRW“ vorgenommen werden.

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 der Stadt Halle

(Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.
Im Ergebnis werden umweltrelevante Zielkonflikte im Plangebiet nicht gesehen.

6. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich private und öffentliche Grundstückssituationen. Zur Zeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	**Größe in ha***
Allgemeines Wohngebiet,	**2,13 ha**
Straßenverkehrsfläche insgesamt, davon *- öffentliche Verkehrsfläche* *- private Verkehrsfläche*	**0,46 ha** *0,34 ha* *0,12 ha*
Private Grünfläche	**0,74 ha**
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	**0,01 ha**
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**3,34 ha***

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 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, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 27.03.2007 bzw. des Rates am 18.04.2007 (DS-Nr. 00441/2007) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Halle (Westf.), im April 2008