

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 68**

„Postweg - Alleestraße“

Mai 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohneinheiten
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A.1 Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 68 „Postweg - Alleestraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 22.01.2018
- A.2 Bebauungsplan Nr. 68 „Postweg - Alleestraße“, Bestandskarte, März 2016/ Februar 2018

1. Einführung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Postweg - Alleestraße“ ist die angestrebte Umnutzung des Gärtnergeländes rückwärtig der Alleestraße. Hier besteht nach Aufgabe des Gärtnerbetriebs und der Gewächshäuser ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial durch Wohnbebauung in gut erschlossener innerörtlicher Lage. Die Stadt Halle (Westf.) ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reserverflächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. Hierdurch soll zudem Planungssicherheit für alle Eigentümer und Bewohner im Plangebiet geschaffen werden. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt mit überschlägig rund 1 ha unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** mit verschiedenen Varianten erarbeitet worden, die sich insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der baulichen Verdichtung unterscheiden. In den Beratungen über das Plangebiet in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 08.12.2015 wurden 2 Varianten ausgewählt, die als Grundlage für das Planverfahren in den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden vorgestellt worden sind. Im Zuge der weiteren Beratungen wurde eine Variante III als „mittlere Variante“ beschlossen und als Bebauungsplan für die Entwurfs-offenlage gemäß § 3(2) BauGB ausgearbeitet (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 68 umfasst heute ein überwiegend bebautes Siedlungsgebiet mit einer mischgebietsähnlichen Struktur entlang der Alleestraße, der Gärtnerei mit Gewächshäusern im Innenbereich und umgebender Wohnbebauung entlang der weiteren Erschließungsstraßen. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von etwa 2,6 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Südosten durch die Alleestraße,
- im Süden und Südwesten durch den Postweg und durch den Pommernweg,
- im Nordwesten durch den Ostpreußenweg sowie
- im Nordosten durch die Moltkestraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt mit einer Größe ca. 2,6 ha im Südwesten des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist in der Vergangenheit im Rahmen des § 34 BauGB entwickelt worden. Der Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen:

- Teilbereich I: Gärtneriegelände mit Randbebauung entlang der Alleestraße und rückwärtigem (Innen-)Bereich, heterogene Nutzungs- und Bauungsstruktur, Zielsetzung: Neuordnung.
- Teilbereich II: Grundstücke und größere Gartenflächen im Innenbereich im Übergang zwischen Gärtneriegelände und Straßenrandbebauung, Zielsetzung: Neuordnung im Anschluss an Bereich I oder Bestandsüberplanung.
- Teilbereich III: Überwiegende Wohnnutzung entlang Postweg, Pommernweg, Ostpreußenweg und Moltkestraße mit typischen Wohngebäuden, Zielsetzung: Bestandsüberplanung.

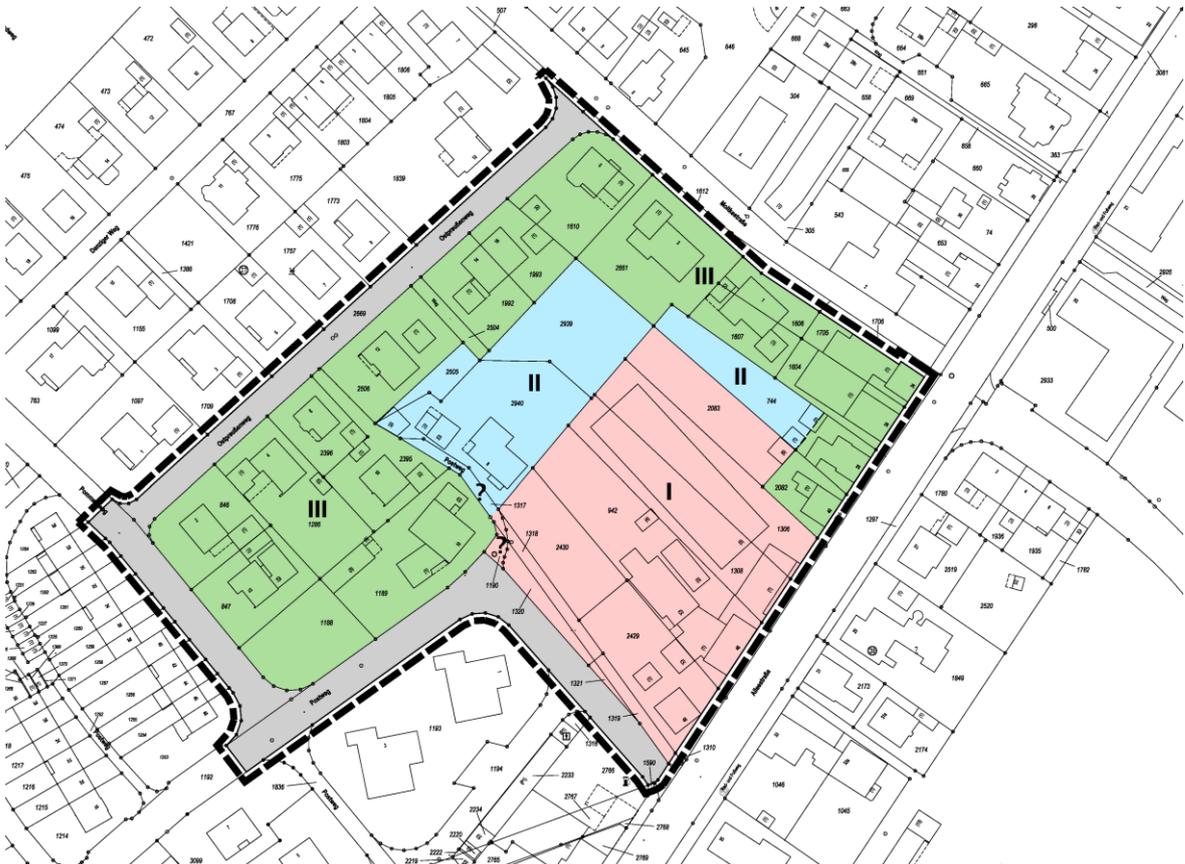


Abb. 1: Gliederung des Plangebiets in Teilbereiche – ohne Maßstab

▲ Nord

Teilbereich I wird i. W. durch die heterogene Bebauung der Gärtnerei mit den 1- bis 2½-geschossigen Verkaufs- und Wohngebäuden entlang der Alleestraße mit z. T. unterschiedlichen Dachformen sowie mit einem größeren Gewächshaus im rückwärtigen Bereich geprägt. Im Süden an der Ecke Alleestraße/Postweg befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit einem großzügigen Wohngarten, das nicht zum Gärtnerbetrieb gehört. Zwischen Postweg und Gewächshaus liegt die Gartenbaufläche, die als Anzuchtfläche für Stauden, Schnittblumen etc. genutzt worden ist. Diese Fläche

wird entlang des Postwegs von einer straßenbegleitenden Gehölzreihe und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von Gehölzstrukturen gesäumt.

Die innenliegenden Grundstücke nördlich sowie östlich des Gärtnereigeländes in **Teilbereich II** sind überwiegend unbebaut und werden großzügig als Wohngärten genutzt. Die Wohngärten sind vereinzelt mit Baum- und Gehölzstrukturen durchsetzt. Lediglich im Bereich des bestehenden Privatwegs liegt ein 1½-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach.

Teilbereich III umfasst die Bebauung entlang der umgebenden Wohnstraßen. Dieser Bereich wird i. W. von 1- bis 2½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise mit überwiegend ein bis zwei, vereinzelt auch mit drei bis vier Wohneinheiten bestimmt. Die prägende Dachform ist hier das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 35 und 45 Grad. Im südwestlichen Bereich ist ein einzelnes Grundstück noch unbebaut (tlw. Garagenhof und Gehölzaufwuchs). Der Eckbereich Alleestraße/ Moltkestraße im Osten setzt die Mischgebietsstruktur an der Alleestraße fort (bisher Leerstand ehemaliger Imbissbetrieb).

Die Bestandskarte zeigt den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand:



Abb. 2: Übersichtskarte Bestand – siehe Anlage, Maßstab im Original 1:1.000

▲ Nord

Das Plangebiet liegt ca. 800 m südwestlich der Innenstadt, der Bahnhof befindet sich noch fußläufig erreichbar in gut 500 m Entfernung. Die **Alleestraße** hat als örtliche Haupterschließungsstraße und als Verbindung zur Landesstraße bzw. zur künftigen Autobahnauffahrt Alleestraße im Südwesten eine hohe Verkehrsbedeutung im Stadtgebiet.

Das **städtebauliche Umfeld** wird im Norden und Osten entlang Moltkestraße und Alleestraße von einer mischgebietstypischen Struktur mit Wohnnutzungen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Kleingewerbe geprägt. Als gewerbliche Nutzungen sind in diesem Bereich ein Getränkemarkt, eine Fahrschule, ein Bekleidungsgeschäft sowie Arztpraxen mit z. T. größeren versiegelten Flächen, die als Stellplatzanlagen genutzt werden, vorzufinden. Die Baustruktur weist in diesem Bereich eine relativ uneinheitliche städtebauliche Struktur mit einer 1- bis 2½-geschossigen Bauweise und sowohl Sattel- als auch Flachdächern auf. Im Nordosten folgen an der Alleestraße Gymnasium, Krankenhaus etc. Östlich der Bebauung entlang der Alleestraße befinden sich die große Sportplatzanlage und der Schulstandort.

Südlich des Plangebiets im Bereich Postweg grenzen eine Tankstelle sowie zwei 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern an. Im Westen und Nordwesten wird das städtebauliche Umfeld durch eine regionaltypische, zunehmend kleinteiligere Wohnbebauung entlang Pommernweg und Ostpreußenweg geprägt. Diese zeichnet sich im Vergleich zum Umfeld durch eine einheitlicher wirkende Baustruktur aus. Entlang des Pommernwegs wurde eine 2-geschossige Reihenhausbauung mit Satteldach entwickelt, entlang des Ostpreußenwegs ist eine 1½- bis 2½-geschossige Wohnbebauung mit offener Bauweise und dem Satteldach als prägende Dachform entstanden.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Stadt Halle (Westf.) wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem im LEP dargestellten Siedlungsraum, überlagert durch *Gebiete zum Schutz des Wassers*.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt und somit Teil des großflächigen Siedlungsbereichs der Stadt Halle (Westf.). Überlagert wird dieser Bereich mit der Freiraumfunktion *Grundwasser- und Gewässerschutz*. Die vorliegende Planung mit angestrebter Nachverdichtung entspricht insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das vorliegende Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die angrenzende Alleestraße ist als Hauptverkehrsstraße aufgenommen worden. Im Umfeld befinden sich Mischbauflächen, umfangreiche Gemeinbedarfs- und Grünflächen. Die vorliegende Planung mit dem Schwerpunkt Wohnbaufläche wird somit im Grundsatz aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans 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.

Die überplanten Flächen sind teilweise seit vielen Jahren bebaut und werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Kleingewerbliche Strukturen befinden sich im Plangebiet entlang der Alleestraße. Die bebauten Flächen einschließlich ihrer privaten

Gartenbereiche liegen im bebauten Siedlungszusammenhang. Die teilweise großzügigen Gartenbereiche sowie das Gelände der bisherigen Gärtnerei sind gut durchgrünt, aber bisher auch überwiegend relativ intensiv genutzt worden. Besonders wertvoller Gehölzbestand besteht im Innenbereich nicht, am Postweg stehen aber an der alten Wegführung markante alte Bäume, die erhaltenswert sind.

Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Innenbereich und nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Gemäß Biotopkataster NRW¹ befinden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Südlich des Plangebiets liegt das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“**. Das Gebiet liegt mindestens ca. 250 m vom Plangebiet entfernt. U. a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele wird dieses nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands und der Ziele der bestandsorientierten Planung nicht gesehen.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung sind bereits seit vielen Jahrzehnten zu Wohn- und Gewerbebezwecken bebaut bzw. genutzt. Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die im Innenbereich liegende, im Grundsatz bestandsorientierte Planung werden nicht erwartet. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets bzw. im nahen Umfeld befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Das **Grundwasser** steht gemäß Bodenkarte ca. 8 bis 20 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der grundsätzlich bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (Kennung 3916-06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30. Juni 2016) sind zu beachten. Die behutsame Überplanung der bereits bebauten und genutzten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu vereinbaren. Die T. W. O. haben jedoch darauf hingewiesen, dass Erdwärmepumpen in Zone III A im Interesse des Grundwasserschutzes nicht erlaubt sind.

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**² stehen im Plangebiet Sandböden an (Gley-Podsol, z. T. tiefreichend humos (gP8)). Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt meist bei 8 bis 15 dm unter Flur. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der derzeitigen Wohn- und kleingewerblichen Nutzung die Böden teilweise überprägt worden sind. An der Stelle können die Böden ihre schützenswerten natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen. In NRW besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen³ werden nicht beansprucht.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Der Kreis Gütersloh, Abt. Umwelt – Abfall- und Bodenschutz – hat mit Schreiben vom 16.11.2016 mitgeteilt, dass aufgrund der **gewerblichen Vornutzung (Gärtnereibetrieb)** die Nutzungsverträglichkeit mit der Folgenutzung Wohnen nachzuweisen ist. Dies kann gemäß Einschätzung der Fachbehörde in diesem Fall jedoch angemessen im Rahmen des Abbruchverfahrens erfolgen (Hinweis: Bei aufgegebenen Gärtnereien können ggf. punktuell Belastungen durch Heizungsanlagen oder alte Heizölbehälter etc. sowie durch früheren Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln etc. vorliegen).

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch grundsätzlich mit großer Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplanentwurf geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Das Plangebiet stellt insbesondere im Vergleich zum historischen Stadtkern eine weit jüngere bauliche Entwicklung dar, sodass sich im Plangebiet selbst sowie im nahen Umfeld keine Baudenkmale befinden.

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

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2017.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die **Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden**. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der späteren Plankarte des Bebauungsplans aufgenommen.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 das Ziel, gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Das Plangebiet stellt aufgrund der Lage und der Erschließung ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet dar. Nach Aufgabe der Gärtnereifläche besteht die Möglichkeit, im Innenbereich zusätzliche Baugrundstücke anbieten zu können. Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 68 sind:

- Das Plangebiet soll an der Alleestraße mit gemischten Nutzungen entwickelt werden können, der rückwärtige Bereich soll als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überplant und gesichert werden.
- Nach Aufgabe der Gärtnerei ist eine Neuordnung des rückwärtigen Bereichs vorgesehen, die Bestandsgebäude an der Alleestraße sollen im Rahmen der bestehenden Größenordnung weiter gewerblich oder ergänzend durch Dienstleistungen (auch in Neubaumaßnahmen) genutzt oder umgenutzt werden können.
- Die Nachverdichtung im Innenbereich soll maßvoll und abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld erfolgen, Neubauten sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache etc. in den umgebenden Bestand einfügen. Im Bereich Postweg werden Mehrfamilienhäuser angestrebt, im Innenbereich jedoch – auch mit Blick auf die vorhandene Bebauung – abgestuft mit regionaltypischen Ein-/Zweifamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen (Obergeschoss im Dachraum) und Satteldächern, ggf. auch Bungalow-Typen.
- Die Neuentwicklung soll auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen; ausreichende Wendemöglichkeiten und Stellplätze sind zu berücksichtigen, um Parkdruck im Umfeld zu vermeiden.
- Der Bestand an Postweg, Pommernweg, Ostpreußenweg und Moltkestraße ist bestandsorientiert zu überplanen.
- Die beiden prägenden Einzelbäume im Plangebiet am Postweg sollen berücksichtigt und gesichert werden.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und planungsrechtlich zu ordnen.

Zunächst wurden im Zuge der **städttebaulichen Rahmenplanung zwei Varianten** erarbeitet. In beiden Varianten ist die Erschließung über einen Stichweg mit Wendeanlage ausgehend vom Postweg vorgesehen. Die Lage der Erschließung und die Anordnung

möglicher Neubauten sowie die Einbeziehung der angrenzenden Grundstücksflächen in die Neuplanung sind jedoch unterschiedlich. In beiden Plankonzepten werden Ein-/Zweifamilienhäuser dargestellt. In ergänzenden Varianten wurden jeweils für die politischen Beratungen Mehrfamilienhäuser auch im Innenbereich geprüft, diese wurden jedoch verworfen, um eine ggf. zu starke Verdichtung zu vermeiden.

Variante I:

In Variante I wird der Stichweg möglichst weit im Norden angeordnet, um eine nachvollziehbare und verkehrssichere Anbindung ohne Versatz im Kurvenbereich Postweg zu erreichen. Die Wendeanlage wird als Wendeplatz städtebaulich gestaltet und kann ggf. mit einem zentralen Baum bepflanzt werden, Stellplätze sind im Zufahrtbereich randlich möglich. Gemäß Plankonzept ergeben sich unter Einbeziehung von Flurstück 2939 tlw. 9 Bauplätze für Einzel-/Doppelhäuser. Ein 4–5 m breiter Randstreifen kann dem angrenzenden Wohnhaus auf Flurstück 2940 als Abstandsgrün zugeordnet werden, auf eine Neuordnung für Flurstück 744 im Osten kann auf Wunsch der Eigentümer verzichtet werden. Am westlichen Postweg sind weitere Baumöglichkeiten vorgesehen, ggf. auch als Mehrfamilienhäuser (zwischenzeitlich im Bau).



Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 68, hier Rahmenplanung Variante I (Dezember 2015) – ohne Maßstab Δ Nord

Variante II:

Hier wird der Stichweg etwas nach Südosten verschoben, so dass beidseitig des Stichwegs Baugrundstücke erschlossen werden können. Die Wendeanlage wird nur noch als Wendehammer bzw. als Rangierfläche ohne weitere Gestaltungsmöglichkeit

angeordnet. Stellplätze sind im Zufahrtbereich bei entsprechender Breite randlich möglich.⁴ Die Einbeziehung von Flurstück 2939 könnte ggf. unterbleiben, ansonsten wäre eine Süderschließung über einen kleinen Privatstich denkbar. Dafür wird Flurstück 744 im Osten einbezogen. Unter diesen Voraussetzungen sind 8 bis 10 Bauplätze für Einzel-/Doppelhäuser möglich.



Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 68, hier Rahmenplanung Variante II (Dezember 2015) – ohne Maßstab Δ ^{Nord}

Variante I wurde im Zuge der Vorentwurfsdiskussion aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf die mögliche Erschließung favorisiert.

Auf Grundlage dieser beiden **Erschließungsvarianten** wurde im Oktober/November 2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchgeführt. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 25.04.2017 beraten. Ergänzend haben intensive Gespräche mit betroffenen Eigentümern und Eigentümerinnen im Zuge der Umlegungsgespräche gemäß §§ 45 ff. BauGB stattgefunden.

Zentrale Fragestellungen in den ersten Planungsschritten waren die Fragen der **Erschließung und der Verdichtungsmöglichkeiten**. In den Stellungnahmen haben die Betroffenen der heute im Plangebiet vorhandenen Freiflächen eine Reihe von An-

⁴ Zur weiteren Ausbauplanung siehe oben.

regungen für die Erschließung im Plangebiet vorgetragen, zum Teil auch verbunden mit heftiger Kritik an den Planungsüberlegungen bzw. an den Folgen für die Beteiligten. Die Planvarianten wurden teilweise modifiziert, teilweise aber auch vollständig abgelehnt, eine Erschließung von der Alleestraße aus wurde gefordert.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt Halle (Westf.) in der Bauleitplanung nicht nur die Interessen der Eigentümer z. B. an einer Maximierung der Bauflächen zu Lasten der öffentlichen Erschließung verfolgen darf, sondern auch prüfen muss, welche öffentlichen Belange wie Verkehrssicherheit und -abwicklung, Stellplatzbedarf, langfristige Konfliktpotenziale u. v. m. zu berücksichtigen sind. Die Anregungen sind daher mit Blick auf die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen geprüft worden. Unter Einbeziehung der Einwendungen und Interessenlagen der weiteren Einwander im Plangebiet wurden verschiedene Erschließungsvarianten überprüft, zentrale Aspekte für die weitere Planung sind folgende Überlegungen:

- Zunächst ist festzuhalten, dass eine gebietsinterne Erschließung mit Anbindung an den Postweg sich angesichts der Rahmenbedingungen weiterhin aufdrängt. Eine Erschließung von neu zu bebauenden Teilflächen über die Alleestraße ist aufgrund der weiter zunehmenden Bedeutung der Alleestraße nicht sinnvoll (zentrale Haupt-sammelstraße im städtischen Verkehrsnetz, wachsende Verkehrsbelastung als Hauptzubringer zur A 33, Schulweg etc.). Der vorhandene Bestand bleibt dagegen an die Alleestraße angebunden. Die frühere Ausgangslage mit erfolgten rückwärtigen Anbindungen an die Alleestraße ist nicht mit der heutigen Situation zu vergleichen, zumal über den Postweg eine ideale Lösung für die Erschließung gefunden werden kann.
- Diese Anbindung sollte aus Gründen der Verkehrsführung und des Städtebaus in der östlichen Verlängerung Postweg liegen (= Variante I), ein versetzter Anschluss wie in Variante II ist hier kritischer zu beurteilen.
- Die Anbindung im Sinne der Variante I erlaubt einen größeren Planungsspielraum für den zentralen „Gärtnerbereich“ als eine Teilung durch eine mittlere Straßenführung wie in Variante II, zumal diese Flächeneigentümer besonders großes Interesse an einer weitgehenden Bebauung der ehemaligen Gärtnerflächen vorgetragen haben.
- Aufgrund der räumlichen Situation sind 3 bzw. 4 Bauzeilen im Osten des Neuordnungsbereichs möglich, so dass eine einzige zentrale Planstraße nicht ausreicht und in jedem Fall nach Nordost oder Südost ein kurzer Stichweg zusätzlich erforderlich wird.

Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass die teilweise geforderte Minimalerschließung nicht befürwortet werden kann. In derartigen Situationen treten langfristig (mit künftig neuen Bewohnern/Eigentümern) immer wieder Konflikte bei zu geringen Verkehrsflächen und fehlenden öffentlichen Ausweich-/Besucherparkplätzen auf. Kleine Liefer- oder auch Baufahrzeuge müssen im Plangebiet vernünftig rangieren können, ebenso sind die Anforderungen der Ver-/Entsorgung und der Feuerwehr bei Stichwegen über 50 m Länge einzuhalten. Nach erfolgten Grundstücksteilungen sind derartige Konflikte nur noch sehr schwer zu lösen. Insofern bietet ein insofern vorsorgendes Plankonzept auch Planungssicherheit für potenzielle Bauinteressenten.

Ein Beispiel für spätere Konflikte stellen die für Fahrzeugüberhänge erforderlichen Freihalteflächen dar, die bei der Dimensionierung der Wendeanlagen häufig nicht beachtet werden. Dafür müssten dann aber die Randzonen von Zäunen und Nebenanlagen freigehalten werden, was aber bauordnungsrechtlich schwer nachträglich

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Alleestraße wird mit Blick auf die vorhandenen gemischten Nutzungen und der Funktion der Alleestraße als Hauptsammelstraße mit zentralen Einrichtungen wie Krankenhaus und Schule, abschnittsweise Einzelhandelsnutzungen sowie Büros und Dienstleistungen (vgl. Kapitel 3.1) ein **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Die Festsetzung und die entsprechende Weiterentwicklung des Bestands an der Alleestraße können einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten.

Die Nutzungen gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) werden jedoch ausgeschlossen, da sie mit ihrem Flächenbedarf und ihrer typischen baulichen Struktur sowie möglichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten nicht den o. g. Planungszielen an dem Standort entsprechen, zumal eine Tankstelle bereits stadtauswärts vorhanden ist.

Unter dem Begriff **Vergnügungsstätten** werden diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (i. W. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swinger-Clubs)⁵. In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung bzw. verhangene oder zugelebte Schaufenster können sie zudem eine Unterbrechung oder teilweise Dominanz der Schaufensterfronten in einem Straßenzug und damit einen deutlichen Gesichts- und Imageverlust bewirken. Ein mögliches Ausbleiben von Kundschaft kann zu einer Schwächung anderer Betriebe entlang der wichtigen innerstädtischen Achse führen, Angebotsvielfalt und -qualität können (weiter) beeinträchtigt werden (sog. „Trading-Down-Effekt“). Wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt für die Planaufstellung ist jedoch insgesamt, die Alleestraße auch angesichts der Zubringerfunktion zur A 33 zu stärken und die vielfältige und möglichst qualitätvolle Nutzungsmischung zu sichern und bauleitplanerisch zu unterstützen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dieser Situation würde diesem Ziel der Planungen für die Alleestraße widersprechen.

Eine wichtige übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Stadt Halle (Westf.) ist zudem die Weiterentwicklung der Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen und die langfristige Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Halle (Westf.). Ebenso soll die Funktionalität der gewachsenen Nahversorgungsstandorte in integrierter Siedlungslage geschützt werden. Hierzu wurde bereits

⁵ Fickert, Fieseler (2014): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 12. Auflage, Stuttgart.

im Jahr 2007 ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**⁶ erarbeitet, welches die Grundlage für die weitere Entwicklung und Steuerung des Einzelhandelsstandorts Halle (Westf.) darstellt. Wesentliche Inhalte sind u. a. die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs Halle (Westf.) sowie die Ermittlung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, die nach Möglichkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeschränkt oder ausgeschlossen werden sollen.

Da die Mischgebietsflächen im Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegen, werden auf Grundlage des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Regelungen zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen getroffen. Um den Innenstadtbereich der Kernstadt zu sichern und zu stärken werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kern-/Hauptsortimenten gemäß Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 68 ausgeschlossen.

Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB können ggf. Verkaufsstellen von im Mischgebiet zulässigen Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben im Rahmen des § 6 BauNVO zugelassen werden („**Handwerkerprivileg**“),

- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit hier hergestellten Waren oder angebotenen Handwerksleistungen steht,
- wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Zulässig bleiben **nahversorgungsrelevante Hauptsortimente**, da diese in den hier im (begrenzten) Mischgebiet noch möglichen Größenordnungen verträglich wären.

In der gegenwärtig in Bearbeitung befindlichen **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** werden die Ziele im Grundsatz weiterhin bestätigt, künftig soll aber voraussichtlich eine weitere Differenzierung der zulässigen Nutzungen/Sortimente und Größenordnungen erfolgen. Da diese Fortschreibung noch in der Bearbeitungsphase ist wird bis zum Abschluss des Erarbeitungsprozesses noch das bisherige Konzept aus dem Jahr 2007 zu Grunde gelegt.

Im übrigen Bereich wird das Plangebiet bestandsorientiert bzw. mit Nachverdichtung als **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** weiterentwickelt. Diese Bereiche sollen auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.) sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte künftig nicht mehr entsprechen.

⁶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle/Westf., BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2007.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Wohneinheiten

Die Nutzungsmaße und die weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientierten sich an den kommunalen Entwicklungszielen sowie an dem im Plangebiet vorhandenen Bestand. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA und mit 0,6 für die Teilflächen des MI) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 für die Teilflächen des WA bzw. 1,2 für die Teilflächen des MI) orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll – im Rahmen der grundlegenden Planungsziele mit maßvoller, begrenzter Verdichtung im Innenbereich – bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA und des MI mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen sowie an der geplanten Bebauung. Im südlichen Bereich am Postweg (MI1) wird mit Blick auf die dort geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eine zweigeschossige Bebauung vorgegeben.

Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Im Innenbereich wird aufgrund der o. g. Zielsetzungen die Zahl der Vollgeschosse mit der Traufhöhe von maximal 5,0 m kombiniert, so dass hier das zweite Vollgeschoss – falls gewünscht – im Dachraum möglich wird. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll, auf die architektonische Qualität ist jedoch zu achten.

- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Firsthöhen** in allen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele und auf den Bestand für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt.

Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Die umgebenden erschließenden Straßen sind in der Örtlichkeit vorhanden, so dass ein eindeutiger Bezug gegeben ist. Für die Planstraße wird eine entsprechende Ausbauplanung vorgelegt. Maßgeblich sind die zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn bzw. Oberkante Gehweg auf der Straße in Höhe der zwei Grundstückseckpunkte. Es gelten die Grundstückseckpunkte, die der erschließenden Straße zugewandt sind. Je nach Straßenausbau ist die Oberkante Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eck-

grundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

- **Baugrenzen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum sowie innerhalb der Nachbarschaft. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt orientiert an den vorhandenen Bauzeilen bzw. schreibt diese in Tiefe und Anordnung fort. Im neu zu erschließenden Innenbereich werden entsprechende Bauzeilen aufgenommen, die ebenfalls noch einen erheblichen Spielraum für Grundstückszuschnitte, Gebäudeanordnungen und Anbauten erlauben, aber auch durch die Gliederung der Bauzeilen auf die jeweilige Nachbarschaft Rücksicht nehmen.
- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen künftig 5,0 m Abstand zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen zu wahren (einschl. Fuß-/Radweg). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert den städtebaulichen Freiraum entlang der Straßen, zudem wird ein zusätzlicher optionaler Stellplatz auf den privaten Grundstücken zur Entlastung der Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich möglich.
- Als **Bauweise** wird für die Teilflächen des Baugebiets an den Hauptstraßen bzw. Hauptsammelstraßen Alleestraße, Moltkestraße, Postweg (MI, WA1, WA2/nur Moltkestraße) die **offene Bauweise** vorgegeben. Dieses entspricht weitgehend dem Bestand, in diesem Rahmen können die unterschiedlichen Bauformen Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen realisiert werden.

Der Mindestgrenzabstand gemäß § 6 BauO NRW *Abstandflächen* von 3 m wird im Bestand im MI-Eckbereich Alleestraße/Moltkestraße teilweise nicht eingehalten. Hier müssen bei Umbauten etc. ggf. Einzelfallregelungen gemäß § 6 Absätze 14 bis 16 BauO geprüft werden. Aus städtebaulicher Sicht wird das bei sinngemäßer Orientierung an der bestehenden Struktur im Einzelfall für ggf. möglich gehalten.

In den Teilflächen des Wohngebiets an den untergeordneten Straßen Pommernweg und Ostpreußenweg (Teilflächen WA2 = Bestandsüberplanung) und beidseits der Planstraße (WA3) wird dagegen bestandsorientiert bzw. mit Blick auf die nur begrenzt angestrebte Verdichtung des Baugebiets die offene Bauweise, hier jedoch begrenzt auf Einzel-/Doppelhäuser vorgegeben, da hier die allgemeine Zulässigkeit von Hausgruppen mit ggf. zu weitgehender Verdichtung hier nicht für sinnvoll gehalten wird.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen im WA** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB erfolgt, um in den Teilflächen des WA jeweils die Obergrenze der Wohneinheiten im Interesse der städtebaulichen und nachbarschaftlichen Situation verlässlich festzulegen und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Im WA1 sind kleinere Mehrfamilienhäuser in der hier insofern günstigen Lage an der Sammelstraße Postweg mit entsprechend vorhandenen größeren Gebäuden verträglich und werden aufgrund des Bedarfs an entsprechenden Wohnungen mit der Obergrenze von 6 Wohneinheiten je Wohngebäude (= übliche Zahl für heute in der Region typische kleinere MFH-Baukörper) zugelassen.

Im WA2 werden angesichts des Bestands (auch zweigeschossige Baukörper und einzelne Gebäude mit 3, ggf. 4 Wohneinheiten) und der bestehenden Erschließungssituation Gebäude mit bis 3-4 Wohneinheiten je Wohngebäude (ggf. Teilung oder Neubau) als verträglich bewertet.

In der Teilfläche WA3 werden dagegen in rückwärtiger Lage und durch einen Stichweg erschlossenen Baugrundstücke für sog. 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser vorbereitet. Die Begrenzung auf 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte dient hier der Sicherung der familien-gerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft (Nachverdichtung im Innenbereich) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung. Hier sind als Folge des Baubooms in den 1990er Jahren einige negative Beispiele für Mehrfamilienhäuser inmitten von kleinteilig erschlossenen Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

Im MI wird auf die Regelung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet, hier wird in der räumlichen Lage entlang der Hauptachse Alleestraße aus heutiger Sicht kein Handlungsbedarf gesehen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB aufgenommen. Die Regelungen dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter des Siedlungsbereichs eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet stark prägende **Dachform** ist das Satteldach mit Dachneigungen überwiegend um 35° bis 45°. Im Umfeld des Plangebiets finden sich vereinzelt Gebäude mit einem Walmdach (Alleestraße, Moltkestraße) oder mit Flachdächern (viergeschossige Gebäude im Süden am Postweg). Diese Dachformen werden mit einer auf die Bestandssituation abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilflächen im Planbereich vorgegeben. Im Innenbereich, der nicht an die o. g. Straßen mit einzelnen anderen Dachformen angrenzt, werden insofern mit diesen Dachformen und ohne weitere Eingrenzung der Dachneigung größere Spielräume für verschiedene Gebäudetypen einschl. Bungalows zugelassen.

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. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Bislang sind im Plangebiet Dachaufbauten und -einschnitte kaum realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen einen ortsüblichen und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen gewählten Rahmen dar und sollen die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten und Dacheinschnitte in der Dachlandschaft sichern.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** aufgenommen. Sie ermöglichen die heute allgemein gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben 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). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

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. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan wird ein bestehendes, innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet mit Nachverdichtungsmöglichkeiten überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang nicht realisiert. Ziel der Änderung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht, auch wenn diese bei steileren Dachneigungen von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch aufwändig sind.

Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zulässig sein, 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 auf den südöstlichen bis südwestlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. deutlich weniger konfliktträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende

Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Abweichungen für den Altbestand: Bei der vorliegenden Überplanung eines grundsätzlich bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

b) Werbeanlagen

Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild gerade auch von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher muss Werbung auffallen. Als gewerbliche Nutzung sind Werbeanlagen auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken innerhalb eines MI gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich zulässig. Insgesamt können Werbeanlagen daher auch städtebauliche und baugestalterische Konflikte verursachen. Dies ist insbesondere bei den verkehrsgünstig gelegenen **Flächen des MI an der Alleestraße** bedeutsam. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher hier im Mischgebiet geboten.

Grundsätzlich gilt es, bei der Ausgestaltung der Vorgaben zu Werbeanlagen einen Kompromiss zwischen der kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildpflege auf der einen Seite und dem berechtigten privaten Interesse von Gewerbetreibenden an Werbung zur Kontaktaufnahme mit dem Kunden auf der anderen Seite zu erreichen. Um einen angemessenen Kompromiss zu finden, erstellt die Stadt derzeit ein Handlungskonzept zur Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt. Die hier getroffenen Festsetzungen sind insofern als vorgezogene Festsetzungen zu verstehen.

Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Die hier vorgeschlagenen Regelungen sind als Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alternativen zulässt. Sie dienen dem Schutz vor geschäftsstörenden Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Planungsziels, einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung der bebauten Bereiche an der (heute stark belasteten) Bundesstraße zu leisten, werden die Vorgaben für vertretbar angesehen.

Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Größe, Gliederung und Farbe. Im Bebauungsplan werden daher Vorgaben zu **Anbringungsort**, **Größe** sowie **Farbwahl** und **Beleuchtung** getroffen. Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen ergänzen die grundsätzlichen rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NRW.

- Werbeanlagen sollen sich an ihrem **Anbringungsort** in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Der teilweise historische Gebäudebestand ist angemessen zu berücksichtigen. Durch Werbeanlagen in den Obergeschossen der Gebäude bzw. an den Dächern können die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt werden. Es besteht die Gefahr, dass Gesamtansicht sowie Gesamteindruck der Gebäude gestört werden.

- Die maximal zulässige **Länge** und **Größe der Werbeanlagen** wird dabei in Abhängigkeit von der Frontlänge bzw. Größe des Gebäudes bestimmt. Das Einfügen möglicher Werbeanlagen wird gewahrt und der Heterogenität des Gebiets im Hinblick auf die unterschiedlichen realisierten Baukörper und -volumina wird Rechnung getragen.
- **Freistehende Werbeanlagen:** U. a. zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender und angemessener Abstand von freistehenden Werbeanlagen (Standtransparente, Fahnen etc.) zum Straßenraum sicherzustellen. Daneben sollen sich freistehende Werbeanlagen in den Bebauungszusammenhang einfügen. Sie sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Durch **Farbwahl** und **Beleuchtung** können das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen entstehen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben ausgeschlossen, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden. Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u. a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.
- Gerade im Hinblick auf Leerstand und mögliche „Trading-Down-Effekte“ kann der uneinladende und verschlossene städtebauliche Eindruck durch eine Zweckentfremdung von **Schaufenstern** verstärkt werden. Sie soll daher ausdrücklich verhindert werden.

In **Wohngebieten** sind Werbeanlagen im Gegensatz zur weitgehenden Zulässigkeit in Mischgebieten lediglich an der Stätte der Leistung zulässig (§ 13 BauO NRW). Fremdwerbung ist hier somit nicht möglich. Die in einem WA zulässigen Werbeanlagen dienen der Orientierung von Kunden, Patienten etc. von ggf. ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder Freiberuflern und sind daher auch in den Wohngebieten ausdrücklich möglich. Vor dem Hintergrund der Lage der Teilflächen des WA an innerörtlichen Erschließungsstraßen sowie der Nutzung i. W. durch Wohngebäude wird hier von weiteren gestalterischen Vorgaben abgesehen.

c) Einfriedungen

Vorgärten und **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der Straßenverkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere verkehrliche Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die umliegenden Straßen Alleestraße (Hauptverkehrsachse), Postweg, Pommernweg, Ostpreußenweg und Moltkestraße und ist damit grundsätzlich sehr leistungsfähig. Durch die Nachverdichtung im Plangebiet werden im Innenbereich beidseits der Planstraße rund 10–15 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern ermöglicht, zudem können am Postweg rund 12–18 zusätzliche Einheiten in Mehrfamilienhäusern entstehen. Die durch diese neu geplanten rund 22–33 Wohneinheiten führen nur zu einem begrenzten zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das über den Postweg (Hauptsammelstraße für umfassende Wohnbauflächen im Süden und Westen des Plangebiets) bzw. über die Alleestraße gut abgewickelt werden kann. Zusätzliche Untersuchungen werden hier nicht erforderlich.

Die **Binnenerschließung** für den Nachverdichtungsbereich erfolgt über einen Stichweg mit Wendeanlage vom Postweg aus und für Neubauten in zweiter Baureihe über einen zusätzlichen kurzen privaten Stichweg. Zur Erläuterung des Plankonzepts wird auf Kapitel 4 verwiesen. Die Erschließung des neuen Innenbereichs soll nicht von der Alleestraße aus erfolgen, um die Verkehrssituation an der Haupteerschließungsstraße mit Anbindung an die A 33 nicht weiter zu belasten. Dieses gilt auch mit Blick auf Fußgänger und Radfahrer, eine Anbindung für zusätzlichen Verkehr über den vorhandenen Postweg stellt hier die sicherste Anbindung für die Verkehrsteilnehmer dar. Die 10-15 neuen Wohneinheiten im Innenbereich können über den Stichweg leistungsfähig und ohne ggf. kritische Belastung von Altanliegern abgewickelt werden.

In den Kreuzungsbereichen werden entsprechende **Sichtdreiecke** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Die Verbindungen für den **Fuß- und Radverkehr** über das vorhandene Straßen- und Wegenetz sind weiterhin über die bestehenden Verbindungen gewährleistet. Eine zusätzliche Durchquerung des Plangebiets wird nicht für erforderlich gehalten, ein zusätzlicher Fuß-/Radweg würde zudem private Grundstücksflächen durchschneiden müssen.

Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum sowie im Umfeld vorhanden. **Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet auch insofern den Straßenraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

Zu beachten gilt es diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen. Gerade in den Bereichen, in denen auch Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden können, sind Sammelstellplatzanlagen erforderlich. Über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist angemessen im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das im Umfeld bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Gymnasium“ liegt in ca. 200 m Luftlinie nordöstlich an der Alleestraße. Von hier aus können z. B. Gütersloh, Vermold, Steinhagen, Werther und Borgholzhausen direkt erreicht werden.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes im Rahmen der im Bebauungsplan-Verfahren erkennbaren Notwendigkeiten geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird entlang der Alleestraße ein **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** und im rückwärtigen Bereich ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen gemischten Nutzungen entlang der Alleestraße grundsätzlich weiterhin möglich. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden. Potentielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Umfeld oder mit der Tankstelle im Süden an der Alleestraße sind derzeit nicht bekannt.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet** bestehen im näheren Umfeld nicht.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Im weiteren südwestlichen Umfeld befinden sich Acker- oder Grünlandflächen. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese Flächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die **Landwirtschaft** mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Im Plangebiet besteht insbesondere für die Randbebauung an der Alleestraße eine **deutliche Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm**. Die Alleestraße verzeichnet als örtliche Hauptstraße und als Zubringer zur L 782 (bzw. künftig zur neuen Auffahrt der A 33) gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) heute eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rund 8.200 Kfz/Tag (2015) und je nach Prognosefall im Jahr 2030 künftig in Höhe des Plangebiets von rund 9.100 bis 9.500 Kfz/Tag. Die Moltkestraße als eine der Hauptsammelstraßen für das Siedlungsgebiet westlich der Alleestraße weist danach einen DTV von rund 4.200 Kfz/Tag und je nach Prognosefall im Jahr 2030 künftig von rund 4.700 Kfz/Tag auf.

Im Planverfahren sind diese Einwirkungen auf das Plangebiet zu prüfen, insbesondere die schalltechnischen Auswirkungen und Anforderungen. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurde daher eine **schalltechnische Untersuchung**⁷ durchgeführt, um damit frühzeitig die vorhandene Belastung und ggf. notwendige Maßnahmen im Plankonzept zu klären. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, der Kenntnisstand zu sonstigen verkehrlichen Emissionen und die Schlussfolgerungen für die planerische Abwägung sind wie folgt zusammenzufassen:

b.1) Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Die im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) ermittelte, oben genannte **Verkehrsbelastung** für Alleestraße und Moltkestraße wurde im schalltechnischen

⁷ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 68 „Postweg - Alleestraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 22.01.2018.

Gutachten zu Grunde gelegt. Aufgrund der derzeit erfolgenden Diskussion über die flächendeckende Einführung einer Tempo-30-Zone im Innenstadtbereich wurde der Prognoseplanfall 2030 mit bzw. ohne Berücksichtigung der Tempo-30-Einführung gerechnet.

Auf Basis der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude und Hindernisse. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden.

Die Emissionspegel bei einer Tempo-30-Einführung liegen in den betrachteten Straßenabschnitten je nach Gesamtverkehrsaufkommen um bis zu 3 bis 4 dB(A) unter den Emissionspegeln bei Tempo 50 (siehe Schallgutachten, Kapitel 3). Da derzeit jedoch nicht absehbar ist, ob eine Tempo-30-Einführung auch auf der Alleestraße beschlossen wird, wird im Bebauungsplan Nr. 68 der insofern für die Anlieger belastendere Prognosefall 1 mit Tempo 50 zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis werden **Belastungswerte** im Plangebiet ermittelt (siehe Gutachten, Kapitel 4 und Anlage 3):

- entlang der Alleestraße bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts,
- entlang der Moltkestraße bis zu 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts,
- im Inneren des Plangebiets unter 40 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.

b.2) Straßenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung und Schutzmaßnahmen

Das Gutachten belegt die hohe Belastung der direkt an die Alleestraße bzw. an die Moltkestraße im Nahbereich des Knotens mit der Alleestraße angrenzenden Bestandsbebauung im Mischgebiet, die dort i. W. unmittelbar an den Grundstücksgrenzen liegt. Im weiteren westlichen Verlauf der Moltkestraße sind die Werte bei der dort etwas zurückgesetzten Bebauung im WA2 bereits deutlich niedriger. Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete und von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI hier im Nahbereich erreicht bzw. z. T. deutlich überschritten.

Die Lärmbelastung nimmt jedoch verhältnismäßig rasch mit zunehmender Entfernung von der Alleestraße ab. Im überwiegenden Plangebiet, insbesondere im innenliegenden Bereich mit der neu geplanten Nachverdichtung, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete deutlich eingehalten, hier herrschen idealtypische Wohngebietswerte vor.

Die **Orientierungswerte** der DIN 18005 werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 für Mischgebiete mit 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts und für Wohngebiete mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86). Seit einiger Zeit werden sogenannte Auslösewerte für Lärmschutz angewendet, diese liegen jeweils 3 dB(A) unterhalb dieser Pegel. Diese Schwelle wird im Nahbereich der Alleestraße fast erreicht (siehe Gutachten, Kapitel 4 und Anlage 3).

Festzuhalten ist somit, dass die WA-Neuplanung im Innenbereich grundsätzlich auch unter schalltechnischen Aspekten vertretbar ist und in einer derartigen innerörtlichen Situation sogar als relativ ruhig bewertet werden kann. Die bestehende Straßenrandbebauung Alleestraße und im Nahbereich Knoten Alleestraße/Moltkestraße wird jedoch weiterhin nach den Verkehrsprognosen mehr als mischgebietstypisch belastet sein (siehe Gutachten, Kapitel 4 und Anlage 3). Der Bebauungsplan Nr. 68 überplant hier diese bereits seit Jahrzehnten bestehende und belastete Situation. Die Bauleitplanung verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Fall von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen durch Lärmschutzwände kommen bei dieser Straßenrandbebauung jedoch aufgrund der Lage und der Erschließung nicht in Frage. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Gebäuden sind daher Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im unmittelbaren Nahbereich der übergeordneten Straße die Erdgeschosse der Gebäude teilweise am stärksten durch Lärm betroffen sind, während die Belastung der Gebäude rückwärtig bzw. seitlich der Straße in den Obergeschossen etwas stärker ausgeprägt ist. Der Lärmgutachter ermittelt die Lärmpegelbereiche für die **verschiedenen Geschosse**, sodass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse ist aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet werden die **Lärmpegelbereiche** daher im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des Bebauungsplans überführt. Im Ergebnis werden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten.

Im Bebauungsplan Nr. 68 wird auf Basis des Lärmgutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III–VII zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind diese passiven Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von bis zu 60 dB(A) tags festzuhalten. Die

Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein derartiger baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** im Bebauungsplan Nr. 68 verzichtet.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend innovative technische Maßnahmen der Lärmvorsorge und -sanierung wie bspw. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u. a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung von Lüftungseinrichtungen wird im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wird zwar grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 68 und vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung an der Alleestraße für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i. V. m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet in der Bestandssituation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Außenwohnbereiche grenzen im Plangebiet nicht direkt an die Alleestraße, die rückwärtigen Gartenbereiche sind auch bei der Straßenrandbebauung bereits deutlich abgeschirmt. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit i. W. gut möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o. ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen, die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans zulässig sind.

b.3) Gesamtbewertung Verkehrslärm

Gerade in innerstädtischen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel der vorliegenden Planaufstellung ist im Bereich Alleestraße die Sicherung und Stärkung der gemischten Nutzungsansätze einschließlich der Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung nicht

realistisch. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet. Er bereitet keine an die Alleestraße näher heranrückende Wohnbebauung vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten und ordnet diese städtebaulich im Vergleich zur heutigen planungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilenden Situation. Der Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt Alleestraße somit nicht. Durch die bestandsorientierte Mischgebiets-Planung wird die bereits vorbelastete Situation insgesamt auch nicht verfestigt.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt in der Bestandssituation vor.

Darüber hinaus löst der Bebauungsplan durch die neu ermöglichte Bebauung **zusätzlichen Verkehr** aus. Durch die Neuplanung im Innenbereich werden ca. 8 Bauplätze für Einzel-/Doppelhäuser ermöglicht, in der Summe ist von 10 bis 15 Wohneinheiten maximal auszugehen. Diese können über den Stichweg leistungsfähig und ohne ggf. kritische Belastung von Altanliegern abgewickelt werden. Auch wenn dieses (insgesamt geringe) Verkehrsaufkommen neu ermöglicht wird, ggf. relevante Immissionsbelastungen für das Umfeld werden hierdurch nicht gesehen. Dieses gilt auch, wenn (Teil-)Verkehr des südlich angrenzenden Baugrundstücks im WA1 über den Stichweg abgewickelt werden würde. Der Stichweg wurde zudem von der nördlichen Parzellengrenze 2940 des Altanliegers noch 3 m abgerückt, um dort etwas mehr Spielraum als Puffer anzubieten.

Das zusätzlich mögliche Verkehrsaufkommen durch neue Bauvorhaben am Postweg bzw. durch An-/Umbauten etc. an Ostpreußenweg und an der Moltkestraße ist in der Summe jeweils geringfügig auf diesen Straßen und wäre i. W. so heute bereits im Rahmen des § 34 BauGB denkbar. Zusätzliche ggf. relevante Immissionsbelastungen für die Altanlieger werden hierdurch nicht gesehen.

b.4) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Über die Belastung mit Schall hinaus besteht heute für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets entlang der Alleestraße im Innenstadtbereich eine Belastung durch **Stickstoffdioxid** (NO₂) sowie **Feinstaub**. Eine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte ist in diesem Bereich jedoch nicht bekannt. Der Bebauungsplan überplant hier den Bestand und bereitet keine erstmaligen Baumöglichkeiten vor. Die bestandsorientierte Planung verursacht den Immissionsschutzkonflikt nicht und trägt insgesamt auch nicht zu einer Verschärfung der Konfliktsituation bei. Daneben bestehen auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzlich keine technischen oder sonstigen Möglichkeiten, um die Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Feinstaub aus dem Kfz-Verkehr wirksam mindern zu können.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des nachverdichteten Innenbereichs erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III A des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (3916-06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Neufassung der Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30.06.2016) sind zu beachten. Negative Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet werden durch die vergleichsweise untergeordnete Nachverdichtung nicht erwartet. Die T. W. O. haben jedoch darauf hingewiesen, dass Erdwärmepumpen in Zone III A im Interesse des Grundwasserschutzes nicht erlaubt sind.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Entwässerungsplanung erfolgt, nachdem über das Plankonzept entschieden worden ist. Vor der Bebauung ist die ordnungsgemäße Niederschlagsbeseitigung sicher zu stellen.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist entlang der Straßenzüge weitgehend bebaut. Die bisher von der Gärtnerei bewirtschafteten Freiflächen im Innenbereich neben dem Gewächshaus sind dagegen noch nicht überbaut worden. Das Gebiet ist i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrüntem, z. T. **großzügigen Gartenbereichen** geprägt. Die hier bestehenden Gehölze sind teilweise auch vom Straßenraum aus sichtbar. Die ökologische Wertigkeit wird aufgrund der überwiegend intensiven gärtnerischen

Gartengestaltung und -nutzung als mäßig eingestuft. Die markanten Bäume am Postweg sollen erhalten werden.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Im südlichen weiteren Umfeld befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“** in ca. 250 m Entfernung. Aufgrund der Distanz sowie der behutsamen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf das LSG zu erwarten.

Aus gestalterischen Gründen sollen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur Begrünung von Stellplätzen etc. getroffen werden. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o. g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet erfüllt, die bestandsorientierte Überplanung entlang der Straßenzüge und die Nachverdichtung im Innenbereich führen zu keinen ggf. erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung und in der Abwägung sachgerecht zu beachten.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt Halle (Westf.) bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut, die weitere Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist bereits möglich, die Gärtnereifläche wird seit Jahrzehnten bewirtschaftet. Die Böden im Plangebiet sind entsprechend anthropogen überformt. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung und der maßvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestands und entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs und dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß BauGB. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Der bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung wird Vorrang vor einem Erhalt der Freiflächen eingeräumt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**⁸ zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Der Bebauungsplan bereitet die Ergänzung von Wohn- und Mischgebietsflächen vor. Die in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen können nachverdichtet werden. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Siedlungsflächen entwickeln.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messstischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden.

Die **Messtischblattabfrage**⁹ (MTB 3916) ergibt in den übergeordneten Lebensraumtypen *Gebäude, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Kleingehölze/Alleen/*

⁸ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Bäume/Gebüsche/Hecken potenziell 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 16 Vogelarten (davon 10 streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und das Große Mausohr in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Die Bechsteinfledermaus befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Von den Vogelarten befinden sich folgende sieben Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Neuntöter und Feldsperling. Für die Geburtshelferkröte wird unter den Amphibien ein schlechter Erhaltungszustand angegeben. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind jedoch nicht vorhanden.

Das überwiegend bebaute, rund ca. 2,6 ha große Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereichs. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartenutzungen sowie durch die Gärtnerei und weitere kleingewerbliche Nutzungen im Umfeld und durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die **Vorgaben gemäß § 39(5) BNatSchG** zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht berührt.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut.

Die Stadt hält die Überplanung zur Nachverdichtung und bestandsorientierten Entwicklung grundsätzlich für geboten und räumt der Planung als Maßnahme der Innenentwicklung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Gemäß § 13a(2) Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a(3) S.3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In diesem Zusammenhang sind gemäß § 13a BauGB sowie unter Beachtung der Grundsätze des § 34 BauGB in diesem Planungsfall eine weitere Abarbeitung der planerischen Eingriffsregelung und ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die Nachverdichtung von Bauflächen zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Stadtklimas. Ziel der Planung ist jedoch eine **maßvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung** als Wohn- und Mischgebiet im Siedlungszusammenhang. Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Zudem übernehmen die weiterhin vorhandenen Gartenbereiche der Ein-/Zweifamilienhausbebauung eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die maßvolle Nachverdichtung im Wohngebiet.

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine noch gute Ausrichtung der Baukörper in Richtung Südosten oder Südwesten. Zudem werden Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen grundsätzlich zugelassen. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen Nachverdichtung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** und des **Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich Teilbereiche mit sehr unterschiedlichen Voraussetzungen und Eigentumsverhältnissen:

- Die Grundstückssituationen in den Straßenrandlagen Pommernweg, Ostpreußenweg, Moltkestraße und Alleestraße werden i. W. bestandsorientiert überplant. Hier besteht kein oder nur geringer Neuordnungsbedarf, der von den Beteiligten untereinander geregelt werden kann.
- Die in Kapitel 3.1 erläuterten Teilbereiche I und II umfassen dagegen nicht bebaute Flächen der Gärtnerei, aber auch Gartenflächen angrenzender Eigentümer sowie die alte Wegeparzelle Postweg parallel zur heutigen Straße mit einer Vielzahl von

Eigentümern in 3 Eigentümergemeinschaften. Die Flurstücke Postweg 1317, 1318, 1319 müssen zudem für die Binnenerschließung gequert bzw. einbezogen werden. Für diese Bereiche ist eine **Bodenordnung mit einer intensiven Beteiligung der Eigentümer** erforderlich, ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff. BauGB ist eingeleitet worden. Im Rahmen des bisherigen Abstimmungsprozesses der Stadt Halle (Westf.) mit den betroffenen Eigentümern und Eigentümerinnen wurden eine Reihe von Fragestellungen frühzeitig erörtert, das Entwurfskonzept wurde teilweise hierauf abgestellt. Parallel zum Planverfahren sind weitere Erörterungen erfolgt.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha ¹ Bestand / Planung
1. Wohngebiete WA, Summe:	1,76
– WA1, Bestand/Planung	0,33
– WA2, Bestand	0,88
– WA3, Bestand/Planung	0,55
2. Mischgebiet MI, Summe:	0,40
– MI entlang Alleestraße, Bestand	0,40
3. Öffentliche Verkehrsflächen, ca.	0,47
– Postweg, Pommernweg, Ostpreußenweg, Bestand	0,41
– Planstraße	0,06
4. Private Verkehrsflächen, ca.	0,02
B-Plan, Gesamtfläche ca.	2,65¹

¹ Ermittelt auf Basis der Plankarte 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungszusammenhang wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und planungsrechtlich zu ordnen. Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im März 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „Postweg - Alleestraße“ beschlossen (DS-Nr. 00192/2015). In der Sitzung des Fachausschusses vom 08.12.2015 (DS-Nr. 00364/2015) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt und die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Zunächst wurden im Zuge der **städtebaulichen Rahmenplanung zwei Varianten** erarbeitet. Auf Grundlage dieser beiden Erschließungsvarianten wurde im Oktober/November 2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen **gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB** durchgeführt. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am

25.04.2017 beraten. Ergänzend haben intensive Gespräche mit betroffenen Eigentümern und Eigentümerinnen im Zuge der Umlegungsgespräche gemäß §§ 45 ff. BauGB stattgefunden.

Zentrale Fragestellungen in den ersten Planungsschritten waren die Fragen der **Erschließung und der Verdichtungsmöglichkeiten**. In den Stellungnahmen haben die Betroffenen der heute im Plangebiet vorhandenen Freiflächen eine Reihe von Anregungen für die Erschließung im Plangebiet vorgetragen, zum Teil auch verbunden mit heftiger Kritik an den Planungsüberlegungen bzw. an den Folgen für die Beteiligten. Die Planvarianten wurden teilweise modifiziert, wurden teilweise aber auch vollständig abgelehnt und eine Erschließung von der Alleestraße aus gefordert.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt Halle (Westf.) in der Bauleitplanung nicht nur die Interessen der Eigentümer z. B. an einer Maximierung der Bauflächen zu Lasten der öffentlichen Erschließung verfolgen darf, sondern auch prüfen muss, welche öffentlichen Belange wie Verkehrssicherheit und -abwicklung, Stellplatzbedarf, langfristige Konfliktpotenziale u. v. m. zu berücksichtigen sind. Die Anregungen sind daher mit Blick auf die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange und Interessen geprüft worden. Unter Einbeziehung der Einwendungen und Interessenlagen der weiteren Einwender im Plangebiet wurden verschiedene Erschließungsvarianten überprüft. Im Ergebnis wurde eine „mittlere“ Variante als Variante III vorgeschlagen. Der Stadt ist bewusst, dass dieser Vorschlag weder den Interessen der nördlichen noch den der südlichen Beteiligten vollständig entspricht, dieser Vorschlag versucht jedoch, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Anforderungen im Sinne einer Kompromisslösung zu verbinden (siehe auch Kapitel 4). Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 68 ausgearbeitet, die weiteren Gespräche im Zuge des Umlegungsverfahrens und die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB wurden eingeleitet.

Der **Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68 „Postweg-Alleestraße“** hat anschließend vom 05.02.2018 bis zum 16.03.2018 einschl. gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Behörden und Nachbarkommunen wurden gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB parallel beteiligt. Im Zuge der Offenlage wurde keine grundlegende Kritik mehr an der Planung vorgetragen, die ggf. das Gesamtkonzept in Frage gestellt hätte. Vorgetragen wurden jedoch zwei Fragestellungen bzgl. der zusätzlichen Verdichtung im Plangebiet in den Teilflächen WA3 und WA1:

- Ein Eigentümer im rückwärtigen, inneren Bereich WA3 hat gebeten, die Zahl der Wohneinheiten dort von 2 auf 6 Wohneinheiten im Interesse der Wirtschaftlichkeit der Fläche zu erhöhen. Nach städtebaulicher Prüfung und im Vergleich zur Bewertung der Fläche WA1 direkt am Postweg wird eine Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in dieser rückwärtigen Lage im WA3 mit einer Erschließung über den Stichweg und angesichts der umgebenden Bebauung mit entsprechendem Konfliktpotenzial mit der Nachbarschaft jedoch weiterhin nicht für sinnvoll gehalten. Auf die Erläuterung des Plankonzepts in dieser Begründung und auf die Aussagen in der Beratungsvorlage DS-Nr. 00890/2018 wird ausdrücklich Bezug genommen.
- Die Anlieger (Wohnhaus) im Zufahrtbereich nördlich des Stichwegs lehnen die Überplanung mit zwei Mehrfamilienhäusern im WA1 direkt am Postweg ab. Durch die Verdichtung mit Mehrfamilienhäusern wird zum einen eine deutliche Zunahme des Verkehrs auf dem Postweg erwartet und zum anderen ein zukünftig erhöhter Lärmpegel. Die direkte Nähe eines großen Mehrfamilienhauses wird als störend empfunden. Ziel der Einwender ist es, die Planversion aus 2015 mit Einfamilien-

und Doppelhäusern zu verwirklichen und ein schönes und attraktives Wohnumfeld für die neuen und bestehenden Anlieger entstehen zu lassen.

Aufgrund des erheblichen Bedarfs nicht nur an Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern, sondern auch an Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in Mehrfamilienhäusern wurden entsprechende Baumöglichkeiten im Planentwurf am Postweg aufgenommen. Neben den Flurstücken 1188 und 1189 im Westen (Bestand, gerade neu errichtetes Gebäude und ggf. Nachverdichtung) betrifft dieses insbesondere den Bereich des sog. WA1 zwischen Randbebauung Allee-straße und Planstraße mit 2 neuen Bauoptionen - diese kritisieren die nördlich gelegenen Anlieger.

Zusammenfassend wird das Planungsziel mit der Option „Mehrfamilienhäuser“ direkt am Postweg jedoch weiterhin für sinnvoll und vertretbar gehalten, festzuhalten ist (s. auch Beratungsvorlage DS-Nr. 00890/2018):

- Grundsätzlich sind im Sinne des BauGB und der vielfältigen planerischen Vorgaben und Ziele der Bauleitplanung Nachverdichtungen im Innenbereich, flächensparendes Bauen und Wohnraumangebote in Mehrfamilienhäusern etc. ebenfalls notwendig. Diese Nachverdichtungen im Siedlungsbestand sind in einem vernünftigen und sachgerechten Rahmen als Ergebnis eines Planungsprozesses dann auch von Nachbarn ggf. hinzunehmen.
- Der erhebliche Bedarf an Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in Mehrfamilienhäusern in Halle (Westf.) ist unstrittig, der Bedarf ist ebenfalls in der Planung zu berücksichtigen.
- Der Teilbereich direkt am Postweg bietet sich ausdrücklich für (kleinere) Mehrfamilienhäuser an, da er hervorragend erschlossen ist, sehr nah an der Allee-straße liegt und bereits durch die umgebende Bebauung Postweg mit größeren Gebäuden entsprechend geprägt ist.
- Anders als bei dem o. g. Vorschlag des Einwenders, der Mehrfamilienhäuser in rückwärtiger Lage innerhalb des Plangebiets und umgeben von i. W. Ein-/Zweifamilienhäusern wünscht, sind daher hier die rückwärtigen Nachbarn nur begrenzt betroffen. Die Erschließung dürfte überwiegend über den Postweg erfolgen, die Planstraße liegt als Gliederung zwischen Bestand und Planung und vergrößert den Abstand zwischen den Gebäuden.
- Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten auch im WA1 auf 6 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 3 je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit wird in der städtebaulichen Situation eine sachgerechte Obergrenze der möglichen Verdichtung gezogen, so dass die Auswirkungen auf das Umfeld begrenzt sind und in der Summe als vertretbar bewertet werden.
- Aus der begrenzten Zahl an zusätzlichen Wohneinheiten resultieren keine besonderen zusätzlichen Belastungen wie ggf. relevant erhöhte Lärmpegel etc.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) in seiner Sitzung am 30.05.2018 - nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 03.05.2018 - über die Ergebnisse des Planverfahrens beraten und im Ergebnis den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst (vgl. Vorlage DS-Nr. 00890/2018 und Sitzungsprotokolle). Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen wird insgesamt Bezug genommen.