

# **STADT HALLE (WESTF.)**

## **Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 63**

### **„Brackweder Straße“**

**Mai 2018**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 3 (Ursprungsplan), 1. Änderung und Entwurf 3. Änderung sowie Ergänzung
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB
  - 5.4 Verkehr und Erschließung
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 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**

## **Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 63**

### **Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Brackweder Straße“**

*- Gliederung siehe dort -*

## **Teil III: Anhang zum Bebauungsplan Nr. 63**

**A.1 Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“** der Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Halle (Westf.), Januar 2016, Nachtrag April 2017 und Mai 2018

**A.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 63 „Brackweder Straße“** der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 7. August 2014

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung

Das **Plangebiet** zwischen Landschaftsschutzgebiet, Ascheloher Weg, Brackweder Straße (B 68) und Kiefernweg im Ortsteil Künsebeck in Halle (Westf.) zeigt eine unterschiedliche städtebauliche Struktur. Während der nördliche Teil durch Wohnbebauung geprägt ist, zeigt die Bebauung entlang der B 68 eine gewerbliche Struktur. Der Binnenbereich ist weitgehend unbebaut und durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gehölzzüge geprägt. Die Freiraum- und Landschaftsbereiche des Teutoburger Walds sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Der Bereich liegt peripher ca. 4 km östlich der Innenstadt, direkt an der Grenze zur Nachbarkommune Steinhagen.

Der Großteil der **Wohnbauentwicklung** im gesamten Plangebiet fand in den letzten zwei Jahrzehnten statt. Realisiert wurde fast ausschließlich eine 1<sup>1/2</sup>-geschossige Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung. Lediglich östlich des Kiefernwegs wurden drei 2<sup>1/2</sup>-geschossige Wohnbauten erstellt. Im Hauptwohnbereich, entlang des Amshausener Wegs, sind nur noch einige, wenige Grundstücke unbebaut. Lokal ortsbildprägend ist das städtebauliche Ensemble in der nördlichen Ecke des Plangebiets. Die **ehemalige Hofstelle** (Amshausener Weg 23) mit Haupt-, Nebenbauten und markantem Einzelbaum im Hofbereich beheimatet nebst Wohnnutzungen auch ein Atelier. Das Ensemble ist im Vergleich zu den vorherrschenden kleinteiligen Wohnbauten deutlich älteren Datums. Entlang der B 68 wurden aktuell Bauten zu Gunsten neuer **gewerblicher Nutzungen** abgerissen und teilweise Grünräume einer baulichen Entwicklung zugeführt. Dieser Trend scheint sich zu verfestigen, so dass mittelfristig mit einer neuen Straßenfassade entlang der B 68 zu rechnen ist. Vor kurzem wurde z.B. eine Tankstelle realisiert, westlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt.

Aus **stadtentwicklungspolitischen Überlegungen** soll die künftige Wohnbauentwicklung primär im Kernbereich der Stadt Halle (Westf.) konzentriert werden. In diesem Sinne soll die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet lediglich abgerundet und im Umkehrschluss auf die wohnbauliche Entwicklung im Binnenbereich verzichtet werden. Die gewerblichen Nutzungen entlang der B 68 sollen dagegen schrittweise gefestigt und entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der behutsamen Arrondierung der bestehenden Wohngebiete, der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzungen entlang der B 68 und der Festlegung von neuen Grünflächen im Binnenbereich zu Gunsten einer konzentrierten Wohnbauentwicklung im Kernbereich Halles. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von **FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten** liegen nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

### 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 umfasst ein heute im nördlichen Bereich überwiegend bebautes Wohngebiet, eine gewerbliche Entwicklung entlang der B 68

und größere unbebaute Binnenbereiche. Das **Plangebiet** mit einer Größe von etwa 11 ha wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch ein Landschaftsschutzgebiet,
- im Südosten durch den Ascheloher Weg,
- im Südwesten durch die B 68/Brackweder Straße sowie
- Im Nordwesten durch den Kiefernweg.

Genauere Lage und Abgrenzung Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

Im Januar und Februar 2016 haben der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss sowie der Rat über ergänzende Anregungen im Rahmen frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten. Diesbezüglich wurde auch das Plangebiet geringfügig angepasst. Auslöser ist die Planung eines neuen Kreisverkehrs im Knotenbereich Brackweder Straße - Kiefernweg – Werkstraße. Dieser hat geringfügige räumliche Auswirkungen auf das bis dato definierte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63 (siehe DS-Nr. 00044/2014). Betroffen sind drei kleine Flächen auf der Ostseite des Knotenpunkts. Zwei Flächen, die bislang innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 63 lagen, werden neu vom geplanten Kreisverkehr beansprucht und dementsprechend aus dem Plangebiet entlassen. Die dritte Fläche liegt gemäß Kreisverkehrsplanung zwischen dem Kreisverkehr und dem bisher festgesetzten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 63. Diese soll zur Klärung in den Bebauungsplan integriert und dem angrenzenden Gewerbegebiet GEM1 zugeschlagen werden. Auf die entsprechenden Beschlüsse (siehe DS-Nr. 00387/2016) wird verwiesen.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Bebauungsplan Nr. 3 (Ursprungsplan), 1. Änderung und Entwurf 3. Änderung sowie Ergänzung

Der Bereich nördlich der Bundesstraße B 68 an der Stadtgrenze zu Steinhagen ist planungsrechtlich in der Vergangenheit durch den **Bebauungsplan Nr. 3 (Ursprungsplan)** und seine Änderungen überplant worden.

Der **Bebauungsplan Nr. 3/1** der damaligen Gemeinde Künsebeck entwickelte entlang des Ascheloher Wegs zwischen B 68 und Amshausener Weg ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1962. Zudem wurde die entlang des Amshausener Wegs bereits vorhandene Wohnbebauung auf Basis von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO 1962 überplant. Der Bebauungsplan Nr. 3/1 wurde im Dezember 1968 als Satzung beschlossen und im Sommer 1969 bekannt gemacht.

Der nicht abgeschlossene **Bebauungsplan Nr. 3/3** umfasst denselben Geltungsbereich wie der aktuelle Bebauungsplan Nr. 63 inklusive zweier ergänzender Flächen nordöstlich des Amshausener Wegs. Der Bebauungsplan Nr. 3/3 (Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Halle (Westf.) im Februar 1990) wurde 2008 erneut öffentlich ausgelegt. Ein Satzungsbeschluss erfolgte aber nicht. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 3/3 wird ausdrücklich Bezug genommen. Innerhalb des Plangebiets wurde die bauliche

Entwicklung der letzten Jahre auf Basis des Bebauungsplans Nr. 3/3 und dessen nach der dritten Offenlage erreichten planungsrechtlichen Standes gemäß § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) gesteuert, die entsprechenden Bauanträge wurden auf dieser planungsrechtlichen Grundlage genehmigt.

Der Bebauungsplan Nr. 3/3 gliederte das Plangebiet grundsätzlich in zwei Teilbereiche:

- Entlang der B 68 wurden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt (Teilbereich I).
- Nordöstlich dieses Bereichs wurde das gesamte restliche Plangebiet, mit Ausnahme einiger großer Grünzüge, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wurde nicht nur die städtebauliche Struktur für die bis dato unbebauten Wohnbaubereiche, sondern gleichzeitig auch das prägende städtebauliche Ensemble in der nördlichen Ecke des Plangebietes mit einer neuen städtebaulichen Struktur überplant. Vorbereitet wurde mehrheitlich eine 11/2-geschossige Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung in offener Bauweise. Die übergeordneten Grünflächen dokumentierten grundsätzlich die Sicherung des Bestandes.

Der Bebauungsplan Nr. 3/3 sah für den Teilbereich I (entlang der B 68) die verkehrliche Anbindung über eine zentrale Stichstraße direkt über die B 68 und eine neue private Erschließungsstraße vom Kiefernweg aus vor. Der Teilbereich II sollte über den bestehenden Amshausener Weg und den Ascheloher Weg, sowie neuen Planstraßen im Binnenbereich erschlossen werden. Die Planstraße C sollte als Durchgangsstraße ausgebildet werden. Die Erschließung der zweiten Bautiefe südwestlich des Amshausener Wegs war über private Verkehrswege geplant.

Das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 3/3 wurde jedoch lediglich in einem Teilbereich nordöstlich und südöstlich des Amshausener Wegs, südöstlich des Kiefernwegs sowie teilweise direkt angrenzend entlang der B 68 umgesetzt. Der gesamte Binnenbereich, die Wohnbauentwicklung in der nördlichsten Ecke des Plangebiets und große Teil entlang der B 68 wurde nicht realisiert.

Der damalige Bebauungsplan Nr. 3/3 soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 63 planerisch neu ausgerichtet und damit den aktuellen Bedürfnissen sowie Zielsetzungen angepasst werden. Der letzte Planstand des Bebauungsplans Nr. 3/3 bildet dabei eine wichtige Grundlage.



Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 3/3 – Auszug, Stand 2008

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet des **aktuellen Bebauungsplans Nr. 63** lässt sich grob in drei Teilbereiche gliedern: Die **Flächen entlang des Amshausener Wegs (Teilbereich I)**. In diesem Bereich ist primär eine 1<sup>1/2</sup>-geschossige Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung entstanden. Östlich des Kiefernwegs und Amshausener Wegs wurden drei 2<sup>1/2</sup>-geschossige Wohnhäuser realisiert. Es dominieren Satteldächer mit ca. 45° Dachneigung und roten bis anthrazitfarbenen Ziegeleindeckungen. Es wurden nur wenige Krüppelwalmdächer errichtet. Die Grundstücke entlang des Amshausener Wegs werden direkt über diesen erschlossen. Die zweite Baureihe südwestlich des Amshausener Wegs wird über kleine Stichstraßen erschlossen. Zwischen der ersten und zweiten Baureihe befindet sich ein Höhenversatz von rund 1.50 Meter. In der Nordecke des Plangebietes, zwischen Amshausener Weg und Landschaftsschutzgebiet besteht ein ehemals landwirtschaftlich genutztes städtebauliches Ensemble. Anders als die umliegende Wohnbebauung neueren Datums stehen der 2<sup>1/2</sup>-geschossige Haupt- und Nebenbau direkt an dem Amshausener Weg und prägen zusammen mit einer markanten Eiche und einer straßenbegleitenden Hecke den lokalen Kontext.

**Entlang der B 68 (Teilbereich II)** ist eine gewerblich geprägte Struktur entstanden. Direkt an der Bundesstraße befinden sich 2<sup>1/2</sup>-geschossige Gewerbebetriebe mit teilweise eingeschossigen Flachdachan-/Zwischenbauten, abschnittsweise Grün- und Brachflächen auf denen teilweise erst kürzlich die vorherige Bausubstanz entfernt wurde. Auf einigen der aktuellen Freiflächen entstehen neue Nutzungen oder sind in Planung. Vor kurzem realisiert wurden u.a. eine Tankstelle und eine Autowaschanlage. Einzelne Wohnbauten bestehen lediglich in der zweiten Bautiefe zur B 68. Eine ergänzende Wohnnutzung besteht im Eckbereich B 68/Kiefernweg. Die Wohnqualität wird bei allen Wohnbauten durch Lärmimmissionen der B 68 negativ

tangiert. Zudem können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandenen benachbarten Gewerbenutzungen bestehen.

Die Wohnbauten weisen alle Satteldächer mit ca. 45° Dachneigung und rote bis anthrazitfarbene Ziegeleindeckungen auf. Bis auf einen kleinen Teilbereich der Eckbebauung an der B 68 und am Kiefernweg sind alle Grundstück und Nutzungen über separate Stichstraßen erschlossen. Dieses Prinzip soll bei allen neuen Projekten beibehalten werden.

Der **Binnenbereich (Teilbereich III)** ist weitgehend unbebaut. Es dominieren große landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünzüge unterschiedlichster Prägung. Zwischen dem lärmbelasteten Teilbereich II entlang der B 68 und dem ruhigeren Teilbereich I übernimmt der grüne Binnenbereich eine wichtige Pufferfunktion. Zwischen dem Binnenbereich und dem Teilbereich II im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Diese wird über die bestehende Stichstraße östlich der sich im Bau befindlichen Tankstelle erschlossen

Dominant in Erscheinung treten im gesamten Plangebiet **übergeordnete Grünverbindungen**. Diese verbinden das Landschaftsschutzgebiet mit dem Innenbereich, gliedern das Plangebiet in kleinere, lesbare Nachbarschaften und bilden den Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Landschaftsschutzgebiet. Darin eingebettet ist ein Spielplatz – nordöstlich des Amshausener Wegs.

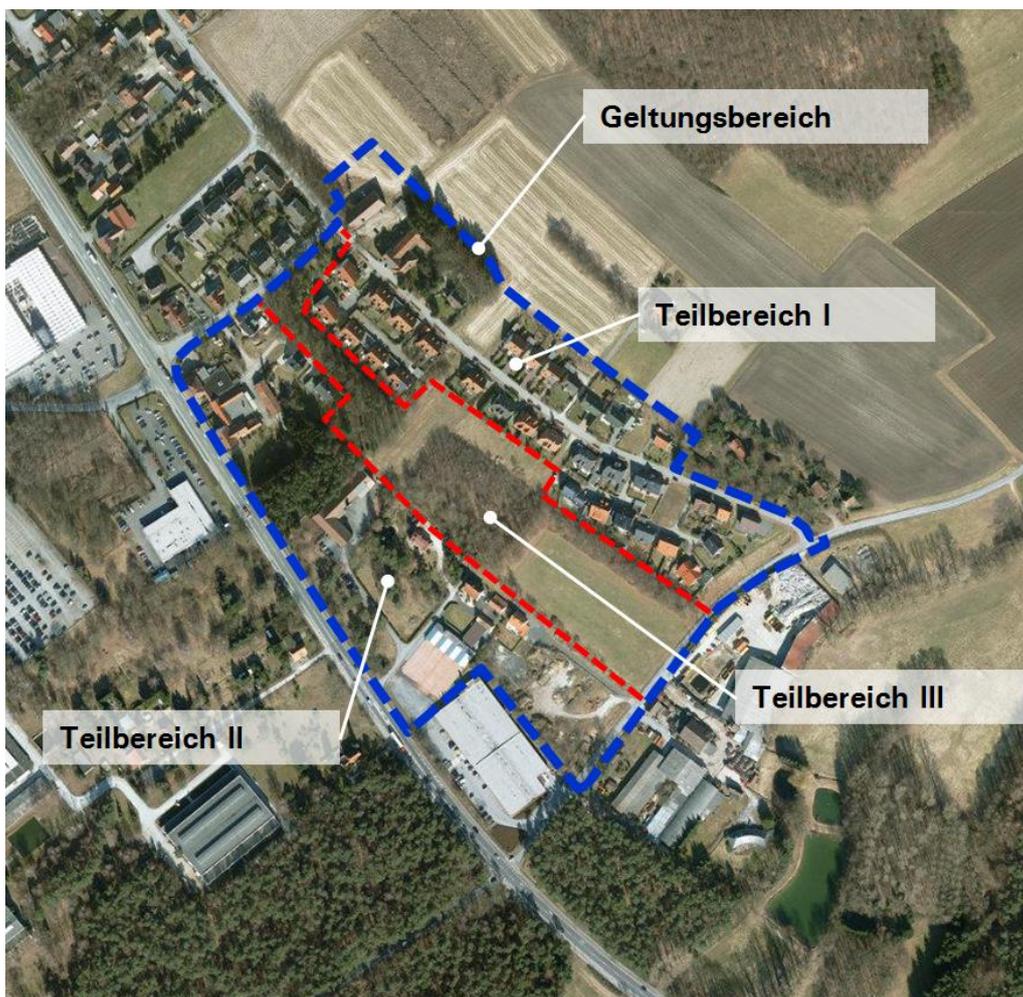


Abb. 2: Übersicht Teilbereiche

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand.



Abb. 3: Übersichtskarte Bestand (Stand Januar 2016)

### 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der überörtlich bedeutsame Verkehrsweg der Bundesstraße 68 ist ebenfalls im Regionalplan aufgenommen worden. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Die Fläche entlang des Amshausener Wegs und im Binnenbereich wurden zu Beginn des Planverfahrens im wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich des Amshausener Wegs befand sich auch die Darstellung eines Spielplatzes. Die Flächen entlang der B 68 waren als Gemischte Bauflächen in den FNP aufgenommen worden. Entlang des nördlichen Teils des Ascheloher Wegs war parallel zur Straße eine Fläche mit einer Darstellung als öffentliche Grünfläche in den FNP aufgenommen worden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 wurde der wirksame FNP den planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans angepasst (Feststellungsbeschluss Rat 02.11.2016, DS-Nr. 00538/2016). Mit der Bekanntmachung am 04.07.2017 hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Ergebnis aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB).

### 3.4 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 zu Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken bebaut. Gegliedert wird das Plangebiet durch **übergeordnete Grünzüge**. Diese sollen festgesetzt werden und der **Binnenbereich** des Plangebiets soll, in Abkehr zu den Planungsabsichten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 und seinen Änderungen, von Bebauung freigehalten werden. Die bebauten Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs am Rande des Ortsteils Künsebeck. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplanes** „Halle-Steinhagen“<sup>1</sup>.
- Gemäß Biotopkataster NRW<sup>2</sup> finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Der Bereich liegt jedoch innerhalb des Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge (Osnabrücker Land - TERRA.vita)
- Im Plangebiet befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Nordöstlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE 4017 – 301), welches in ca. 160 m Entfernung verläuft. Schutzziele für die Flächen sind die Erhaltung und Entwicklung der arten- und strukturreichen Kalk-Buchenwälder.
- Nordöstlich des Plangebiets werden Flächen zusätzlich durch Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) geschützt. Konkret liegt im Abstand von ca. 160 m das **NSG „Großer Berg – Hellberg“** (GT-031). Die Flächen werden zudem im **Biotopkataster** der schutzwürdigen Biotope geführt. Die Flächen innerhalb des Teutoburger Walds unterliegen darüber hinaus teilweise einem **gesetzlichen Schutz** nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW.
- Nordöstlich, direkt angrenzend an das Plangebiet liegt das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Osning“** (4762).

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten Planung (inkl. Rücknahme von Baurechten) nicht gesehen.

Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die bestandsorientierte Planung bzw. durch die Rücknahme von Baurechten nicht erwartet. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist wegen der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung nicht

---

<sup>1</sup> Landschaftsplan Halle-Steinhagen, Kreis Gütersloh, seit 15. Juni 2004 in Kraft

<sup>2</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

gegeben. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Erholungs- und Freiraumbereichen u.a. des Teutoburger Walds verfügen die Wohnbauflächen über eine hohe Lagegunst.

### 3.5 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt insgesamt in der Zone III B des **Wasserschutzgebietes Steinhagen-Patthorst** (Verordnung vom 24.01.1980/s. Abl. Reg. Dt. 1980, S. 35-39). Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die geplante Weiterentwicklung der Wohn- und Gewerbegebiete ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren.

Das **Grundwasser** steht im Bereich des Podsol, z.T. Gley-Podsol (P8) i.W. 13 - 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.

### 3.6 Boden

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend durch Podsol und z.T. Gley-Podsol (P8) geprägt. Dieser Sandboden ist z.T. tiefreichend humos. Er weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Er ist stellenweise dürr empfindlich. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion landesweit als schützenswert (Stufe 1) kartiert worden.

Der **Boden** im Plangebiet ist durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen im Umfeld in den bereits bebauten Bereichen überformt. An der Stelle kann er seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Weitere negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden durch die bestandsorientierte Planung bzw. durch die Rücknahme von Baurechten nicht erwartet.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 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.

---

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit 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, altlastenverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel sind auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur- oder Bodendenkmale** sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Insbesondere im Vergleich zum historischen Stadtkern stellt das Plangebiet eine weit jüngere bauliche Entwicklung dar, hier befinden sich im Plangebiet selbst keine **Baudenkmale**. Im unmittelbaren Umfeld, angrenzend an die östliche Plangebietsgrenze, befindet sich ein einziges Baudenkmal. Dabei handelt es sich um einen alten Speicher am Ascheloher Weg (D 36). Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar angemessen berücksichtigt. In der Nordecke des Plangebietes, zwischen Amshausener Weg und Landschaftsschutzgebiet besteht ein ehemals landwirtschaftlich genutztes städtebauliches Ensemble. Dieses steht nicht unter Denkmalschutz. Trotzdem prägen der markante Haupt- und Nebenbau zusammen mit einer markanten Eiche und einer straßenbegleitenden Hecke das Straßenbild direkt am Amshausener Weg und wirkt identitätsstiftend. Dieses Ensemble wird nicht mittels einer neuen städtebaulichen Struktur überplant, sondern behutsam weiterentwickelt.

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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Halle (Westf.) will grundsätzlich die künftige Wohnbauentwicklung im Kernbereich der Stadt Halle (Westf.) konzentrieren. In diesem Sinne soll die bestehende Wohnbebauung lediglich abgerundet und im Umkehrschluss auf die wohnbauliche Entwicklung im Großteil des Binnenbereiches verzichtet werden. Die gewerblichen Nutzungen entlang der B 68 sollen dagegen schrittweise gefestigt und entwickelt werden.

Das Plangebiet weist **drei unterschiedliche Bereiche** auf. Dabei haben die parallel verlaufenden übergeordneten Strukturen, die Bundesstraße B 68 und der Teutoburger Wald das Plangebiet gegliedert und die entstandenen Nutzungsschwerpunkte maßgeblich geprägt.

Die homogene Wohnbebauung im nordöstlichen Teil des Plangebiets **entlang des Amshausener Wegs (Teilbereich I)** soll lediglich zum Binnenbereich kleinteilig erweitert werden. Die Baustruktur und die Bautypologien sollen dabei auf den lokalen Kontext ausgerichtet und abgestimmt werden. Dabei gilt es u.a. die topografischen Gegebenheiten in der Planung adäquat zu berücksichtigen.

**Entlang der B 68 (Teilbereich II)** ist eine gewerblich geprägte Struktur entstanden. Die Flächen sind in ihrer Lage an der Bundesstraße einerseits erheblichen Auswirkungen durch Lärm und sonstigen Emissionen des Verkehrs ausgesetzt (siehe auch Kapitel 5.5 Immissionsschutz). Andererseits zeichnen sie sich durch ihre hohe Erschließungsgüte aus. Die Bereiche weisen somit eine hohe Attraktivität für gewerbliche Nutzungen auf. Die aktuelle Bautätigkeit im direkten Umfeld zum bestehenden Baupark dokumentiert dies eindrücklich. Auf Grund der peripheren Lage, weit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, gilt es jedoch zentrenrelevante Nutzungen und Sortimente auszuschließen. Die in der zweiten Bautiefe entstandenen **Wohnbauten** können in diesem Zusammenhang durch eine geschickte Anordnung der Neubauten direkt an der B 68 vom Lärm- und sonstigen Emissionen der B 68 bestmöglich entlastet werden. Um die bestehenden Wohnnutzungen innerhalb des künftigen Gewerbegebietes, auf den Grundstücken Gemarkung Künsebeck, Flur 2, Flurstücke 471 (teilweise, Brackweder Straße 57), 1096 (Brackweder Straße 53) und 1619 (Ascheloher Weg 3a) in Halle (Westf.) in ihrem Bestand zu sichern und gleichzeitig ein Mindestmaß an Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen, soll im Bebauungsplan für den Bereich ein **erweiterter Bestandsschutz** gemäß § 1 (10) BauNVO festgelegt werden.

Im **Binnenbereich (Teilbereich III)** soll auf eine Wohnbauentwicklung verzichtet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der abschließenden Arrondierung der bestehenden Wohngebiete, der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzungen entlang der B 68 und der Festlegung von neuen Grünflächen im Binnenbereich zu Gunsten einer konzentrierten Wohnbauentwicklung im Kernbereich Halles. Aufgrund der Heterogenität des Plangebiets werden mit der Bebauungsplanung für die unterschiedlichen Teilbereiche verschiedene Ziele verfolgt:

Übergeordnete Planungsziele für die Flächen **entlang des Amshausener Wegs (Teilbereich I)** sind:

- Auf der Südwestseite des Amshausener Wegs soll in der zweiten Baureihe die Wohnbaufläche zum Binnenbereich arrondiert und damit der Siedlungskörper insgesamt komplettiert werden. Die topografische Hanglage gilt es diesbezüglich zu berücksichtigen. Die Erschließung soll über einen privaten Stichweg gesichert werden, analog der bestehenden Wohnbebauung in der zweiten Reihe.
- Die wenigen unbebauten Baugrundstücke innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur sollen weiter baulich entwickelt werden können.
- Die Neubauten sollen sich in Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen.
- Das ältere landwirtschaftlich geprägte Ensemble am Amshausener Weg 23 soll im Bestand (Struktur) gesichert werden. Gleichzeitig sollen abgestimmt auf die bestehende Struktur Entwicklungsmöglichkeiten definiert werden.

Übergeordnete Planungsziele für die Flächen **entlang der B 68 (Teilbereich II)** sind:

- Die gewerbliche Nutzung entlang der B 68 soll insgesamt gestärkt und weiter als Gewerbegebiet entwickelt werden. Zentrenrelevante Nutzungen und Sortimente gilt es jedoch auszuschließen.
- Die Straßenfassade der B 68 soll strukturell aufgewertet werden.
- Die bestehende Wohnbebauung in der zweiten Reihe südöstlich des Kiefernwegs, innerhalb des künftigen Allgemeinen Wohngebiets, soll im Bestand gesichert und lediglich punktuell, Richtung Südosten arrondiert werden. Mögliche Neubauten sollen sich in Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen. Aufgrund der bestehenden Lärmsituation wird für den Bereich im Bebauungsplan eine Vorbelastung vermerkt.
- Die bestehende Wohnbebauung in der zweiten Reihe nördlich des bestehenden Baumarkts, innerhalb des Gewerbegebiets, soll mittels § 1 (10) BauNVO (erweiterter Bestandsschutz) gesichert werden. Zulässig sind bauliche Änderungen und die Erneuerung der baulichen Anlagen. Erweiterungen der Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- Die bestehende Erschließung über Stichwege soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls gesichert und - soweit planerisch sinnvoll - geordnet werden.
- Die bebauten Flächen im Kreuzungsbereich B 68 - Kiefernweg sollen (auch funktional) stabilisiert werden. Leerstände bergen die Gefahr, das Ortsbild und die gesamtstädtische Attraktivität zu mindern. Das Plangebiet ist im Knotenbereich inhaltlich auf die geplanten Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen im Bereich der Brackweder Straße abzustimmen.

Übergeordnete Planungsziele für die **Flächen im Binnenbereich (Teilbereich III)** sind:

- Im Binnenbereich sollen neue Grünflächen zu Gunsten einer konzentrierten Wohnbauentwicklung im Kernbereich Halles festgelegt werden. Die Festsetzungen sollen sich dabei an der Struktur und Prägung des Bestandes orientieren.
- Die neuen Grünflächen sollen die unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte Wohnen (Teilbereich I) und Gewerbe (Teilbereich II) räumlich klarer trennen und damit konfliktmindernd wirken sowie das Plangebiet insgesamt stärker gliedern.

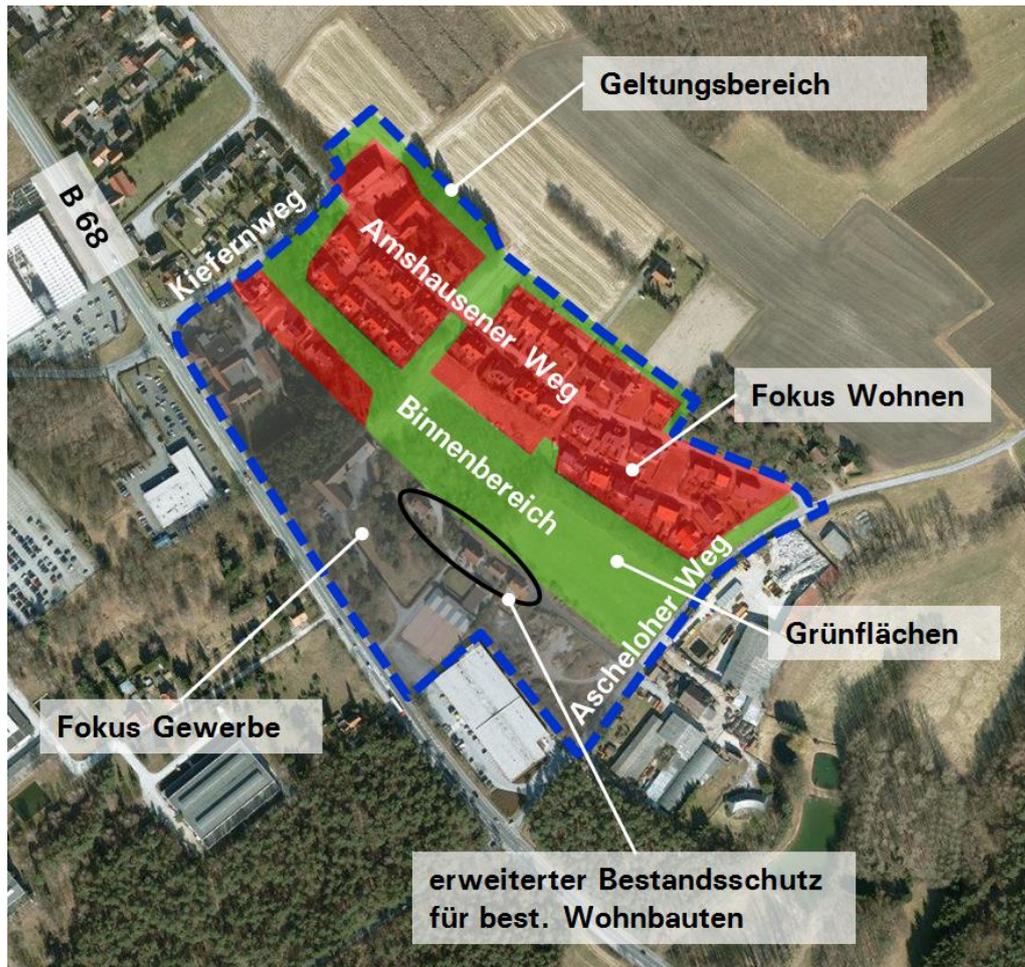


Abb. 4: städtebauliches Grundkonzept

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63

Durch den Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“ werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 (Ursprungsplan, ehemals Gemeinde Künsebeck) und die damit verknüpften Änderungen gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Die Festsetzungen des Ursprungsplans außerhalb des vorliegenden Plangebietes bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

Durch den Bebauungsplan Nr. 63 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der peripher gelegenen Wohn- und Gewerbegebietsflächen geschaffen. Diese leiten sich aus o.g. Zielvorstellungen ab. Sie orientieren sich an dem realisierten Bestand von Gebäuden und Nutzungen sowie an von der Stadt Halle (Westf.) in ähnlichen Fällen getroffenen Festsetzungen. Die Vorgaben sichern den jeweiligen städtebaulichen Charakter im Quartier und Straßenzug und ermöglichen ein angemessenes Maß an Flexibilität im Hinblick auf mögliche bauliche Entwicklungen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche

#### a) Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** werden grundsätzlich aus dem Bebauungsplan Nr. 3/3 (Stand 2008, nicht als Satzung beschlossen) übernommen und dabei den heutigen Zielen angepasst. Die Baugebiete werden insgesamt weiterhin als **Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>M</sub>)** gemäß § 8 BauNVO und als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Beidseits des Amshausener Wegs wurde in den letzten Jahren bereits ein Großteil der Wohnbebauung auf Basis des Bebauungsplans Nr. 3/3 realisiert (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB). Diese Bereiche werden weiterhin als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies gilt auch für die bestehende Wohnbebauung südöstlich des Kiefernwegs. 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. Die Wohngebiete werden nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben in drei Teilflächen gegliedert:

- In den **Teilflächen WA1, WA2 und WA4** werden die gemäß § 4(3) Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikten nicht entsprechen.
- In der **Teilfläche WA3** werden die gemäß § 4(3) Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikten nicht entsprechen. Hier sollen jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4(3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die besondere, ortsbildprägende, städtebauliche Struktur wäre für solche Nutzungen ggf. geeignet.

Entlang der B 68 werden die Flächen insgesamt weiterhin als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>N</sub>) gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. In dem Gebiet werden wie bisher die neben dem Gewerbe vorhandenen einzelnen betriebsunabhängigen Wohnnutzungen insofern berücksichtigt, als dass konfliktmindernd nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören (= Störgrad analog zu Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO).

Für die bestehenden Wohnnutzungen (Flurstücke Gemarkung Künsebeck, Flur 2, Flurstücke 471 (teilweise, Brackweder Straße 57), 1096 (Brackweder Straße 53) und 1619 (Aschelohr Weg 3a) in Halle (Westf.)) in der zweiten Reihe nördlich des bestehenden Baumarkts an der B 68 wird zudem gemäß § 1 (10) BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Zulässig sind bauliche Änderungen und die Erneuerung der baulichen Anlagen. Erweiterungen der Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Die Verträglichkeit zwischen den bestehenden Wohnnutzungen und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist somit gewährleistet.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird zudem gegliedert nach Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen. Es werden zwei Teilflächen GE<sub>N1</sub> und GE<sub>N2</sub> festgesetzt. In den Teilflächen GE<sub>N1</sub> und GE<sub>N2</sub> sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt Halle (Westf.) nicht zulässig.

In der Teilfläche GE<sub>N1</sub> sind gemäß § 1 (5) BauNVO zudem **Tankstellen** nicht zulässig. Im Bereich der Teilfläche GE<sub>N2</sub> wird aktuell eine Tankstelle erstellt.

In beiden Teilflächen sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen für **kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

Ziele des **Einzelhandelsausschlusses** sind der Schutz und die Sicherung der weiteren Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Halle (Westf.). Einzelhandel und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten an diesem sehr verkehrsgünstig gelegenen Standort könnten zu Beeinträchtigungen der weiteren städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet führen. Gerade die Vergnügungsstätten sollen ausdrücklich reglementiert werden um dem damit verbundenen, oftmals eintretenden „Trading-Down-Effekte“ vorzubeugen.

#### **b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** werden in den Teilflächen WA1 und WA4 mit zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. nur einer Wohnung je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus festgesetzt, um die typische ortsübliche Wohnnutzung zu sichern. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann im WA1 und WA4 für Doppelhaushälften und Reihenhäuser ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden. Im WA2 existieren zwei Mehrfamilienhäuser. Im WA3 befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Aufgrund der bestehenden, im Vergleich zum Gebäudebestand in den Teilflächen WA1 und WA4 größeren Gebäudetypologien, sollen hier keine Beschränkungen zur Zahl der Wohneinheiten aufgenommen werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden grundsätzlich aus dem Bebauungsplan Nr. 3/3 Stand öffentliche Auslegung 2008 (nicht als Satzung beschlossen) übernommen, in diesem Sinne aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet und lediglich den neusten Bedürfnissen angepasst. Die verschiedenen Teilflächen des WA unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich für die Bauflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA4) mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Hier besteht bereits eine relativ große Verdichtung. Den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten entlang der B 68 (GEN1 und GEN2) ist die GRZ mit 0,6 nicht an der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Damit soll den unterschiedlich großen Grundstücken und der gewerblich geprägten Baustruktur Rechnung getragen werden. Einer übermäßigen Verdichtung zu Ungunsten der kleinteiligen Wohnbebauung und weitergehenden Versiegelung der bislang unbebauten Bereiche soll ausdrücklich vorgebeugt werden.

- Die Vorgaben zur **Geschossflächenzahl GFZ** sollen ebenfalls eine übermäßige Verdichtung verhindern. An- und Neubauten sollen sich behutsam auch in ihrer Kubatur in die Umgebung und den jeweiligen Straßenzug einfügen.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA und GEN als Höchstmaß, orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Durch Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise werden z. B. auch in ihrer Wirkung 1 ½-geschossige Gebäude planungsrechtlich gesichert. Dachaufbauten sind somit planungsrechtlich zulässig und im Plangebiet möglich.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper soll nunmehr im Wesentlichen sinnvoll über die konkrete Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in allen Teilflächen des Plangebiets erfolgen. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zur **Trauf- und Firsthöhe** unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge festgesetzt. Sie orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Teilgebiet. Die Vorgaben sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher 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. Im Zuge der erneuten Offenlage im Februar/März 2018 wurde im Bereich des GEN1 für das Flurstück Nr. 1621 die maximale Firsthöhe von ursprünglich 15 Meter auf maximal 9 Meter reduziert (siehe DS-Nr. 00704/2017). Mit der Höhenanpassung wird das Ziel verfolgt, die künftig möglichen Bauten auf dem Flurstück Nr. 1621 bezüglich Höhenentwicklung auf die direkt nördlich angrenzenden bestehenden, kleinteiligen Wohnbauten abzustimmen:



Bereich GEN1, Flurstück Nr. 1621, Stand  
Satzungsvorbereitung Februar 2017



Bereich GEN1, Flurstück Nr. 1621, Stand  
Entwurf zur erneuten Offenlage, Januar 2018

- Auf Grund der topografisch ausgeprägten Lage, wird als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen auf die Oberkante des vorhandenen Geländes abgehoben. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.
- Als Bauweise wird im gesamten Plangebiet die **offene Bauweise** vorgegeben. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld ist grundsätzlich eine offene Punktbebauung entstanden. Die teilweise großzügigen Freiraum- und Gartenbereiche prägen insbesondere die bestehenden Wohngebiete und sichern deren städtebauliche Qualität und Attraktivität.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden grundsätzlich durch **Baugrenzen** bestimmt. Lediglich bei der ehemaligen Hofstelle am Amshausener Weg 23 wird für die städtebaulich prägende Stirnfassade des Hauptgebäudes, direkt am Amshausener Weg, eine **Baulinie** festgesetzt. Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sichern grundsätzlich den Gebäudebestand, erlauben aber auch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Ausgenommen davon ist teilweise die bestehende Bebauung im Kreuzungsbereich B 68 – Kiefernweg. An der Stelle kollidiert die Festsetzung der Baugrenze partiell mit den bestehenden Gebäuden. Die Festsetzung der Baugrenze entlang der B 68 ist durch die derzeitige Klassifizierung der Bundesstraße und der bestehenden Bebauung im Kreuzungsbereich B 68 – Kiefernweg begründet.

Durch Baufenster in den Wohngebieten in einer Tiefe von durchschnittlich rund 12 – 16 m wird den Privaten ein ausreichender Bau- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Ziele der Vorgaben zu den überbaubaren Flächen sind einerseits die Sicherung des Gebäudebestands, andererseits sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Künftige Neubauten sollen sich gerade entlang der Bundesstraße, aber auch innerhalb der Wohngebiete in den Bauzusammenhang einfügen. Dies umfasst auch die Möglichkeit der Schaffung von Raumkanten. Die überbaubaren Flächen gerade auch für die Bestandsgebäude verfolgen zudem das Ziel, die Bebauung auch im nachbarschaftlichen Interesse (Freihalten von Gartenbereichen etc.) zu ordnen.

- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden für die Allgemeinen Wohngebiete vorgegeben. Die Bebauung entlang der Straßenzüge ist äußerst homogen. Die hier getroffenen Regelungen sichern eine langfristig aufeinander abgestimmte Gestaltung sowie Ausrichtung der Baukörper untereinander und zum Straßenraum.

- Sofern **Garagen und Carports** außerhalb von überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie in den Teilflächen des WA1 – WA4 gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren, (auch zu Fuß- und Radwegen) der mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Gleichzeitig werden baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum durch die Vorgabe gemindert.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

#### a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regional-typische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** im Bereich der Wohngebiete ist das Satteldach. Untergeordnet finden sich Gebäude mit einem Krüppelwalmdach. In den Eingeschränkten Gewerbegebieten sind die prägenden Dachformen das Steil- und Flachdach. Die Dachform wird mit einer auf die Bestandssituation und auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilbereiche vorgegeben.

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 Nutzungsmöglichkeiten im Dachraum oder Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEN1 und GEN2 sind die **Gebäudefassaden**, insbesondere die Hallenbauten, mindestens alle 25 m deutlich vertikal zu **gliedern**. Dies kann z.B. durch Versprünge oder Versätze von mind. 0,5 m, durch Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel oder durch Rankhilfen und wirksame Fassadenbegrünung (jeweils mindestens fünf Pflanzen) erfolgen. Mit Blick auf die gewerblich geprägte Baustruktur sollen die großen Baukörper hinsichtlich ihrer Gestaltung und Maßstäblichkeit optimal gegliedert und auf den lokalen Kontext abgestimmt werden.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute 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 zunehmend ausge-

fallene, 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 bzw. notwendig. 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 wird u.a. ein bestehendes Wohngebiet überplant. Insbesondere die in einigen Straßenzügen vorhandene einheitliche Dachgestaltung sowie Formensprache der Gebäude trägt zur Attraktivität der Wohngebiete bei. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und glasierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang noch nicht realisiert. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es u.a. die bauliche, gestalterische Qualität des Wohngebiets zu wahren und einen Beitrag zur positiven und konstruktiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets Steinhagen-Patthorst (391607). Von **Metalldächern** (= Dachhaut aus Metallkonstruktion) können schädliche Stoffe ausgeschwemmt werden, welche das Grundwasser verunreinigen. Aus diesem Grund sind Metalldächer im Plangebiet unzulässig (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW, § 51a LWG NRW).

**Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Dachbegrünungen sind für Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch bis heute finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen daher allenfalls auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Überplanung wird die Vorgehensweise insgesamt jedoch für angemessen angesehen. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

#### **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. Dies trifft in besonderem Maße auf Gewerbetreibende innerhalb der festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebiete zu. Werbeanlagen können an der Stelle auf Umfeld und Ortsbild jedoch sehr negative Auswirkungen entfalten. Aus diesem Grund soll das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind Regelungen aus städtebaulich-gestalterischer Sicht in den Eingeschränkten Gewerbegebieten grundsätzliche sinnvoll. Maßgeblich sind hierbei Größe,

Anbringungsort, Material, Farben und Leuchtverhalten. Die im Plan getroffenen Regelungen berücksichtigen das berechnigte betriebliche Interesse an Werbung in ausreichendem Maß.

### c) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

**Vorgartenflächen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien in 5,0 m Tiefe aus diesem Grund als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (Vorgartenflächen). Bei geringerem Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche als 5,0 m sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu den Gebäudefronten als Vorgärten zu gestalten. Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind bis zu 40% der Vorgartenfläche zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind entlang der Baulinie (Straßenfassade) des Hauptgebäudes (Amshausener Weg Nr. 23) auch Treppenanlagen und Pkw-Parkstände zulässig.

**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 der **Allgemeinen Wohngebiete** (WA1 – WA4), sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen:

- Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,70 m und
- ausnahmsweise Einfriedungen aller Art bis zu einer Höhe von 2,0 m, wenn sie zur Straße hin dicht begrünt werden (z.B. Mauer oder Holzflechtzaun mit Efeu, Maschendrahtzaun in Hainbuchenhecke). Die Einfriedung ist in diesem Fall mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

Sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Bedenken bestehen sind in den **eingeschränkten Gewerbegebieten** (GE<sub>N</sub>1 und GE<sub>N</sub>2) Einfriedungen als Hecken sowie bis zu 2 m Höhe als Mauern und Zäune zulässig. Diese müssen aber mindestens 1,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.

Zur Durchgrünung und Gliederung dieser Flächen werden gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** vorgegeben. Um den Vorhabenträgern ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird verlangt, einen Baum pro 5 angefangene Stellplätze zu pflanzen. Diese Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

## 5.4 Verkehr und Erschließung

Die **verkehrliche Anbindung des Plangebiets** erfolgt über das vollständig hergestellte Erschließungssystem, vorwiegend über die Bundesstraße B 68, den Kiefernweg und den Ascheloher Weg. Im Knotenbereich Brackweder Straße - Kiefernweg -

Werkstraße ist ein neuer Kreisverkehr in Planung. Der Kreisverkehr liegt außerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet wird im Knotenbereich inhaltlich auf die geplanten Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen im Bereich der Brackweder Straße abgestimmt. Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum in ausreichendem Maß vorhanden. Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Entlang der B 68 werden aus Gründen der Verkehrslenkung und Verkehrssicherheit Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die Zufahrt im Bereich der Tankstelle auf dem Flurstück 475 und die Zufahrten bei den bestehenden Gebäuden im Bereich des Knotenpunkts B 68 – Kiefernweg. Diese genießen Bestandsschutz.

Die teilweise bestehenden und zusätzlich vorbereiteten Wohn- und Gewerbegebäude werden durch den das Plangebiet querenden Amshausener Weg, eine öffentliche Erschließungsstraße über die B 68 und mehrere **private Stichwege** einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Im Zuge der Beratung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 28.01.2016 (siehe DS-Nr. 00387/2016) über ergänzende Anregungen im Rahmen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurde die private Erschließungsstraße vom Kiefernweg Richtung Südosten angepasst. Grundlage bildet das neu geplante Autohaus an der Stelle. Der 2014 gefasste Offenlagebeschluss (DS-Nr. 00044/2014) wurde in diesem Sinne angepasst. Die privaten Stichwege werden i. W. durch **Geh-, Fahr und Leitungsrechte** zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Lage und Verlauf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigen grundsätzlich heute im Bestand vorhandene Leitungen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung, eine Überbauung der Flächen ist somit nicht zulässig.

Um auf die Bestandssituation in dem weitgehend bebauten Umfeld angemessen Rücksicht zu nehmen, sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in ihrer genauen Lage ausnahmsweise veränderbar, sofern eine Abstimmung der Nachbarn untereinander sowie mit der Stadt Halle (Westf.) erfolgt. Zu beachten ist hierbei, dass eine Mindestbreite für die Erschließung gesichert wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben im Bebauungsplan anderweitigen, sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe nicht entgegenstehen.

Im Zuge der erneuten Offenlage im Februar/März 2018 wurde im Bereich des der Flurstücke Nr. 82/4 und 471 die öffentliche Straßenverkehrsfläche neue als private Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt (siehe DS-Nr. 00704/2017):



Vor dem Hintergrund der geschilderten Verkehrsbelastung sowie des hohen Anteils an Schwerlastverkehr besteht heute eine hohe Belastung durch Lärm und sonstige Emissionen des Straßenverkehrs. Ziel der Untersuchung ist zunächst die Ermittlung der tatsächlichen, vor Ort zu erwartenden Lärmbelastung. Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. werden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Darüber hinaus werden ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen im Rahmen der Untersuchung geprüft und aufgezeigt.

Das Gutachten belegt die erwartete hohe Belastung der an die Bundesstraße grenzenden Bereiche durch Verkehrslärm. Im Ergebnis werden **Belastungswerte** von bis zu 75 dB(A) tags direkt an der B 68 für den **Planfall 1.1**- in dem am stärksten belasteten 1. Obergeschoss erwartet. Direkt an den Gebäuden Brackweder Straße 43 und 45 wird eine Belastung von etwa bis zu 73 dB(A), an den drei bestehenden Wohnbauten hinter der Tankstelle innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE<sub>N1</sub> etwa bis zu 59 dB(A), im nordwestlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet etwa bis zu 58 dB(A) und im übrigen allgemeinen Wohngebiet etwa bis zu 54 dB(A) gemessen. Für den Großteil der allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet liegt die Belastung durch Verkehrslärm tags demnach unter 55 dB(A) (= idealtypischer Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO).

#### **b) Straßenverkehr - Bewertung der Lärmbelastung und ggf. erforderliche Maßnahmen**

Das Gutachten belegt die hohe Belastung der direkt an die Bundesstraße grenzenden Bebauung durch Straßenverkehrslärm. Auch nach Durchführung der gesamtstädtischen verkehrslenkenden und -regulierenden Maßnahmen werden die Gebäude aufgrund der besonderen Lage und Ausprägung des Straßenzugs mit einem z.T. sehr geringen Abstand der Gebäude von der Straße weiterhin stark belastet sein.

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts bei Gewerbegebieten werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts z.T. deutlich überschritten. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nur sehr geringfügig und primär bei den bestehenden Wohnbauten in der zweiten Reihe von der B 68 überschritten. Die Grenzwerte von 59 dB(A) tags werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Grenzwerte von 49 dB(A) nachts werden nur bei den bestehenden Wohnbauten in der zweiten Reihe von der B 68 geringfügig überschritten. Eine Ausnahme bilden die Bauten an der Brackweder Straße 43 und 45. Hier wird die Gefährdungsschwelle erreicht.

#### **c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Er verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Verhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der Tatsache, dass im kritischen Bereich (Brackweder Straße 43 und 45) die Bebauung bis an die Brackweder Straße (B 68) heranrückt, gibt es keine realistischen aktiven Schallschutzmöglichkeiten um überall die Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der zentralen Bundesstraße ist darüber hinaus auch aus

städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße dem Ziel der Stärkung und damit Aufwertung der angrenzenden Gebiete.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation 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.

Innerhalb des Schallgutachtens werden Lärmpegelbereiche für den **Planfall 1.1-** für das 1. Obergeschoss ermittelt. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich in der Abwägung für das Zugrundelegen der Prognosewerte des Planfalls 1.1-. Der Planfeststellungsbeschluss für den Lückenschluss der A 33 ist darüber hinaus nunmehr rechtskräftig, der Bau und die Freigabe der Autobahn sind voraussichtlich bis Ende 2019 zu erwarten. Bereits die Freigabe der Entlastungsstraße im Jahr 2014 wird darüber hinaus zu einer Verringerung des Verkehrs entlang des Plangebiets führen. Die Vorgehensweise wird vor diesem Hintergrund für vertretbar gehalten.

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche III – VI** 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 November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive 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 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 solcher baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** verzichtet.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend beispielhafte innovative technische Maßnahmen der Lärmsanierung wie 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 stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i. d. R. tagsüber genutzten Wohnräume wird 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 Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich in vorliegendem Fall vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine 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.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Je nach Ausrichtung zum Straßenraum wirken die Gebäude (teilweise) schallabschirmend. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die Gebäude so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung von bis zu 20 dB(A) und wirken daher teilweise lärmindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Daneben ist für weite Teile des Plangebiets eine Belastung der Außenwohnbereiche mit maximal etwa 53 dB(A) festzustellen. Ihre Nutzung ist im Sinne einer störungsfreien Kommunikation somit möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o. ä. geschützt werden. Beispielhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen etc., die im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans (u.a. zu den überbaubaren Flächen) grundsätzlich realisiert werden können.

#### **d) Gesamtbewertung Verkehrslärm**

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen an einer überörtlich bedeutsamen Straße sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Bundesstraße lediglich im Bereich der Brackweder Straße 43 und 45 gesundheitsgefährdendes Niveau. Eine mögliche Lärmsanierung der Gebäude richtet sich bereits heute nach den entsprechenden Rechtsgrundlagen.

Entlang übergeordneter Hauptverkehrsstraßen, außerhalb der eigentlichen Zentren, ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans entlang der B 68 ist die Sicherung und Stärkung der Gewerbefunktion. Die klare, gewerbliche Ausrichtung entlang der B 68, die Fokussierung auf Wohnnutzungen im gesamten nordöstlichen Plangebiet und die Trennung der beiden unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte durch einen grünen Binnenbereich schafft eine stabile Entwicklungsbasis für die Zukunft. Der Bebauungsplan bereitet keine ggf. an die B 68 heranrückende Bebauung vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten und reduziert diese im Vergleich zur heutigen planungsrechtlich Ausgangslage u.a. im Binnenbereich. Der Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt nicht, durch die bestandsorientierte und reduzierte Planung wird die bereits vorbelastete Situation somit 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 Wohn-

gebiet 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 dargelegt in der Bestandssituation vor.

#### e) Gewerbe und Landwirtschaft

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Gliederung der Gewerbegebiete nach dem zulässigen Störgrad der Betriebe definiert. In den Teilflächen G<sub>EN</sub>1 und G<sub>EN</sub>2 werden konfliktmindernd nur Gewerbebetriebe zugelassen, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören (= Störgrad analog zu Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO). Die diesbezüglichen Geräusch-Immissionen wirken auf die im Plangebiet liegenden allgemeinen Wohngebiete. Im gekennzeichneten Bereich des WA4 können ggf. Vorbelastungen durch die vorhandenen benachbarten Gewerbenutzungen bzw. -flächen bestehen. Klarstellend wird aus diesem Grund in der Plankarte auf die ggf. vorhandene Vorbelastung im WA4 hingewiesen (planerische Darstellung und Hinweis ohne Festsetzungscharakter).

Auf die Wohngebiete wirken weiterhin die Geräusch-Immissionen von Gewerbebetrieben außerhalb des Plangebiets ein. Relevant sind diesbezüglich ein Papier-Recycling-Betrieb, ein Holz verarbeitender Betrieb, ein Autohaus, ein Gartencenter sowie der Hammer-Markt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass der Hammer-Markt, der im Süden direkt an das Plangebiet grenzt, im Plangebiet keine relevanten Geräusch-Immissionen erzeugt. Dies liegt an der Abschirmung des Kundenparkplatzes, der die relevante Geräuschquelle des Marktes darstellt, durch das Marktgebäude. Für die im Plangebiet gelegenen G<sub>EN</sub>-Gebiete wurde flächenhaft die typischen Emissionspegel L<sub>WA,r</sub> 55 / 40 dB(A)m<sup>2</sup> tags/nachts angesetzt. Ebenso wurde für den Papier-Recycling-Betrieb und den Holz verarbeitenden Betrieb der flächenhafte Ansatz gewählt. Für das Autohaus und das Gartencenter entlang der B 68 wurde der schalltechnische Ansatz des schalltechnischen Gutachtens BLP-02 1084 02 vom 05.09.2002, welches im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 46 der Stadt Halle (Westf.) erstellt wurde, gewählt. Gemäß durchgeführter Berechnungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, ist die beabsichtigte Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete mit der Wohnnachbarschaft innerhalb und außerhalb des Plangebiets verträglich. Darüber hinaus wurde gutachterlich überprüft und nachgewiesen, dass die in den geplanten eingeschränkten Gewerbegebieten vorhandenen bzw. konkret geplanten Betriebe wie beispielsweise die Tankstelle oder die SB-Waschanlage der beabsichtigten Festsetzung „nicht wesentlich störendes“ Gewerbe entsprechen und damit verträglich sind.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend und im Binnenbereich existieren **Acker- und Grünlandflächen. Intensive Tierhaltung** wird weder im Plangebiet noch auf angrenzenden Flächen betrieben. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. Konflikte hinsichtlich der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen grundsätzlich auch nicht erwartet.

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** wird durch die T.W.O. GmbH sichergestellt.
- Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist zu beachten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen.
- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4, anzuzeigen.
- Die Entwässerung der vorhandenen Bebauung erfolgt grundsätzlich im **Trennsystem**. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt grundsätzlich durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Geplant ist seitens der Stadt Halle (Westf.) eine neue Schmutzwasserleitung vom Amshausener Weg (Schacht 58661477) in Richtung B 68. Die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plan vorsorglich gesichert.

Die Baumöglichkeiten werden insgesamt im Vergleich zum Ursprungsplan Nr. 3 inkl. seiner rechtskräftigen Änderungen reduziert und der Grünflächenanteil dementsprechend vergrößert. Entsprechende **Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme** werden demzufolge nicht erwartet. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die bestandsorientierte, reduzierte Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf Funktion und Kapazität von Entsorgungsleitungen und Kläranlage haben wird.

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 51a Landeswassergesetz Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern oder zu verrieseln ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

Den Entwässerungseinrichtungen der B 68 darf aus dem Plangebiet kein zusätzliches Wasser zugeführt werden.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

### a) Bestand und Grünordnung

Die überplanten Flächen sind teilweise seit vielen Jahren zu Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken bebaut. Gegliedert wird das Plangebiet durch **übergeordnete Grünzüge**, deren Bäume Großteils auch vom Straßenraum aus sichtbar sind. Diese prägenden Grünzüge oder Eingrünungen zur Landschaft sollen festgesetzt werden. Der sehr große **Binnenbereich** des Plangebiets soll, in Abkehr zu den Planungsabsichten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 und seinen rechtskräftigen Änderungen, von Bebauung **freigehalten werden**. Damit wird der Grünflächenanteil innerhalb des Geltungsbereiches nachhaltig und massiv erhöht. Einzig südöstlich des Kiefernwegs wird ein kleiner Teil eines bestehenden Grünzugs zu Gunsten einer Wohnbauentwicklung aufgegeben. Das kleine Fichtenwaldstück entlang der B 68 ist zwischenzeitlich gerodet worden. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass in der Flächenbilanz und im Vergleich zu den Altplänen, im Bebauungsplan Nr. 63 der Grünflächenanteil deutlich ansteigt.

Die **Gehölze auf den Baugrundstücken** sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen und ökologischen Wertigkeit geprüft worden. Im Ergebnis weisen diese grundsätzlich keine besondere Schutzwürdigkeit auf. Auch um den Privaten eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche einzuräumen und aufgrund unzureichender Kontrollmöglichkeiten, soll auf eine Festsetzung zum Erhalt für den Gehölzbestand sowohl im Straßenraum als auch in den Hof- und Garteninnenbereichen ausdrücklich verzichtet werden. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden. Festgesetzt werden jedoch ein ortsbildprägender Einzelbaum inkl. einer straßenbegleitenden Hecke und eine markante Gehölzstruktur im Bereich der ehemaligen Hofstelle am Amshausener Weg 23.

Um einen städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Siedlungsrand auszubilden, wird entlang der Nordgrenze der Hofstelle eine ergänzende private Grünfläche festgesetzt. Diese gilt es als **Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft** mit standortgerechten, heimischen Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich des südöstlich festgesetzten Gewerbegebiets GEN1 wird entlang des Aschelohers Wegs und der nördlich verlaufenden privaten Straßenverkehrsfläche eine **Baumreihe** festgesetzt. Die Baumreihe soll das Gewerbegebiet vom Straßenraum optisch trennen und das Plangebiet an der Stelle gliedern. Die Baumreihe ist mit standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Ahorn, Eiche, Platane, Linde o.ä.) als Hochstämme, mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm bei einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

### b) Naturschutz und Landschaftspflege

Die im Umfeld vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft insbesondere des **Teutoburger Walds** und das nördlich an das Plangebiet angrenzende **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Osning“<sup>5</sup> (4762) werden u. a. aufgrund des

---

<sup>5</sup> Online-Kartendienst der Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw - tim-online

Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wurde der **Umweltbericht** als **Teil II der Begründung** erarbeitet.

Im vorliegenden Fall wurde bereits ein Großteil des Plangebietes auf Basis des Altplans Nr. 3 inkl. der dazugehörigen Änderungen überbaut. Im Binnenbereich und in der nördlichsten Ecke des Plangebiets sollen nunmehr, in Abkehr zu den Planungsabsichten des Bebauungsplans Nr. 3 und seinen rechtskräftigen Änderungen, bestehende **Baurechte zurückgenommen** werden. Neue Bauentwicklungsflächen werden nicht geschaffen. Damit wird der Grünflächenanteil in der Flächenbilanz und im Vergleich zu den Altplänen, im Bebauungsplan Nr. 63 nachhaltig und umfassend erhöht. Somit ergeben sich für die einzelnen **Schutzgüter** durch das Vorhaben in der Summe keine Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung für Neubauten und Verkehrsflächen, durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den langfristigen Verlust von Grünland etc. Im Gegenteil, diese werden durch die bestandsorientierte und reduzierte Planung stark reduziert.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren großteils bebaut. Die Böden können an der Stelle ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen.

In der gesetzlich formulierten Bodenschutzklausel zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt immanent ein Zielkonflikt inne. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Im vorliegenden Fall wird jedoch der **bestandsorientierten** und im Vergleich zu den bestehenden Baurechten **reduzierten Wohn- und Gewerbeentwicklung** Priorität eingeräumt. So werden u.a. der große Binnenbereich und die nördlichste Ecke des Plangebietes von einer baulichen Entwicklung freigehalten. Dank dieser neuen Planungsziele kann eine umfassende lokale Bodeninanspruchnahme verhindert und damit die Versiegelung für Baukörper, Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc.

nachhaltig reduziert werden. Ohne weitere, umfassende Bebauung wird so auch ein weiterer Verlust der Bodenfunktionen u.a. als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Filterkörper etc. verhindert und die Nachbarschaft wird nicht dauerhaft überprägt. Gerade die stärkere Trennung des Gewerbegebietes entlang der B 68 von den Wohngebieten entlang des Amshausener Wegs durch den künftigen, grünen Binnenbereich steigert die Wohnqualität in den Wohngebieten. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen daher nur in geringem Maße ermöglicht werden. Dadurch ist die vorliegende Planung für die lokalen Böden als positiv zu bewerten. Zudem trägt die bestehende Durchgrünung zu einer Verminderung der Überwärmung in den Wohngebietsflächen bei. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **reduzierten Umgangs** mit Grund und Boden, zu Gunsten einer Fokussierung der Wohnbauentwicklung im Kernbereich der Stadt Halle (Westf.), für sinnvoll und angemessen.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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<sup>6</sup> zu Grunde zu legen.

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 (Messtischblätter). Für jedes „**Messtischblatt**“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in den Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standorte, Nadelwälder, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude* und *Fettwiesen und -weiden* potenziell 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 27 Vogelarten vorkommen. Von den aufgeführten Arten befindet sich lediglich die Bechsteinfledermaus in einem schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Messtischblatt umfasst hier auch die naturschutzfachlich hochwertigen Flächen des Teutoburger Walds. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Alter Gehölz- und Gebäudebestand im Plangebiet stellt demgegenüber einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dar. Im Zuge der vorliegenden bestandsorientierten sowie reduzierten Planung werden im Vergleich

---

<sup>6</sup> 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.

zum bestehenden Altplan inkl. dessen Änderungen Baumöglichkeiten umfassend reduziert. Insbesondere der große Binnenbereich soll von einer Überbauung freigehalten werden. Neue Bauentwicklungsflächen werden im Vergleich zu dem Altplan und dessen Änderungen im Plangebiet nicht geschaffen.

Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans zu rechnen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i.W. nicht verändern. Die vorhandenen Gewerbe- und Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden grundsätzlich bestandsorientiert weiterentwickelt. Neue Bauentwicklungsflächen werden im Vergleich zu dem Altplan und dessen Änderungen im Plangebiet nicht geschaffen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

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. Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

#### 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 Eingriffsausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut. Für umfassende, weitere Bereiche bestehen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 3 inkl. seiner rechtskräftigen Änderungen aktuell Baurechte. Gemäß vorliegender Planung sollen große Teile davon, zu Gunsten einer großzügigen Grünflächenentwicklung im Plangebiet und einer Fokussierung der Wohnbauentwicklung im Kernstadtbereich der Stadt Halle, nicht mehr genutzt werden.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Planung reduziert bestehende Baurechte in größerem Umfang zu Gunsten bestehender Grünflächen. Ansonsten wurde im Grundsatz eine bestandsorientierte Planung erarbeitet. Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft sind

im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 63 demnach nicht zu erwarten. Aus diesem Grund wurde eine vereinfachte Eingriffsbewertung und -bilanzierung in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"<sup>7</sup> erstellt. Dabei wurde für die einzelnen Teilflächen (Baugebiete, Grünflächen, Verkehrsfläche, Versorgungsfläche usw.) der mögliche Flächenversiegelungsgrad in Quadratmeter errechnet.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Ertaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Im Plangebiet werden bestehende Baurechte zu Gunsten bestehender Grünflächen/Biotopstrukturen reduziert. Damit wird gleichzeitig der Anteil der Erschließungsfläche verringert. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung etc. berücksichtigt den Maßstab des Ortsteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).
- Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Diese Maßnahmen wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** (s. Anlage A.1) erarbeitet worden, in der der erforderliche Ausgleichbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“ ermittelt wurde. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Halle (Westf.) einzustellen, die die letztendliche Entscheidung über den Umgang mit dem reduzierten Eingriff trifft. Die bis dato getätigten Eingriffe im Plangebiet wurden bereits auf Basis der jeweils geltenden Rechtsgrundlage kompensiert. Vor diesem Hintergrund ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“ eine rechnerisch **reduzierte Gesamtflächenversiegelung von 11.238,0 m<sup>2</sup>**. Ein Ausgleich ist somit nicht notwendig. Zu prüfen gilt es, in wie fern diese Eingriffsreduktion für den Eingriff durch andere im Stadtgebiet durchgeführten Bauleitplanungen angerechnet werden kann.

## 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 gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren Großteils bebauten Gewerbe- und Wohngebiets. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden in begrenztem Umfang ermöglicht. Gleichzeitig werden jedoch umfassende, **bestehende Baurecht** zu Gunsten neuer Grünflächen innerhalb des Plangebiets und einer Fokussierung der Wohnbauentwicklung im Kernstadtbereich der Stadt Halle (Westf.) **zurückgenommen**. Zwar stellt eine weiterreichende bauliche Nachverdichtung bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundes-

---

<sup>7</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

rechtliche formulierte Zielsetzung dar. Die langfristige Konzentration von Wohnbauentwicklungsflächen im Kernbereich wird in diesem Fall jedoch höher gewichtet als die Ausnutzung bestehender Baurechte an sehr peripherer Lage. Zudem übernehmen die zusammenhängenden Freiflächen eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Sie verhindern eine Überwärmung des Siedlungsbereichs und tragen somit zur Klimaanpassung bei.

Die **Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen** ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen - soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren - grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der **bestandsorientierten sowie reduzierten Planung** und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung 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 weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen. Die für die Fortführung der Erschließung notwendigen Flächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum. In Bebauungsplan werden die zusätzlich notwendigen Erschließungsflächen als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein Flächenerwerb durch die Stadt Halle (Westf.) ist aus diesem Grund voraussichtlich nicht notwendig.

## 8. Flächenbilanz

<b>Teilfläche/Nutzung</b>	<b>Größe in ha*</b>
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	3,68
WA1	2,37
WA2	0,22
WA3	0,61
WA4	0,48
<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, davon:</u>	3,23
GEN1	2,75
GEN2	0,48
<u>Grünflächen gesamt, davon:</u>	2,17
<i>Grünfläche, öffentlich</i>	1,17
<i>davon Eingrünung</i>	1,02
<i>davon Spielplatz</i>	0,15
<i>Grünfläche, privat</i>	1,00
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	1,04
<i>Verkehrsfläche, privat</i>	0,36
<i>Verkehrsfläche, öffentlich</i>	0,68
<u>Versorgungsfläche</u>	0,01
<u>Fläche für die Landwirtschaft</u>	0,89
<b><u>Gesamtfläche Plangebiet</u></b>	<b><u>11,02</u></b>

\*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet, Stand Entwurf erneute Offenlage Januar 2018

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Verdichtung und kleinteilige Arrondierung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen im erschlossenen Siedlungszusammenhang, bei gleichzeitiger Rücknahme von Baurechten und früheren Planungszielen zu Gunsten neuer Grünflächen innerhalb des Plangebiets und einer damit verbundenen Fokussierung der Wohnbauentwicklung auf den Kernstadtbereich der Stadt Halle (Westf.) wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Januar und Februar 2014 die **Aufstellung** und die **frühzeitigen Beteiligungsschritte** gemäß § 3(1), 4(1) BauGB des Bebauungsplans Nr. 63 beschlossen (Beratungsvorlage DS-Nr. 00845/2014).

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB im März/April 2014 wurde die Öffentlichkeit über den Bebauungsplan Nr. 63 informiert. Weitere Beratungs- und Entscheidungsgrundlagen für die Entwicklung des Plangebiets wurden gesammelt. Die

eingegangenen Stellungnahmen mit konkreten Anregungen zu Planinhalten bezogen sich i.W. auf den parzellenscharfen Bebauungsplan Nr. 63.

Ein Grundstückseigentümer im Bereich des Kiefernwegs beantragt die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse. Anlieger der Wohnbauten in zweiter Baureihe entlang der Brackweder Straße haben sich gegen die Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet mit erweitertem Bestandsschutz gewandt. An der Stelle solle an dem vermeintlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet festgehalten werden (In diesem Bereich legen jedoch der rechtskräftige Ursprungsplan Nr. 3 inkl. seiner rechtskräftigen Änderungen ein Gewerbegebiet fest). Der Eigentümer des Flurstücks an der Brackweder Straße 51 beantragte die Zuweisung seines Grundstücks von dem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet. Grundstückseigentümer im Bereich der ergänzenden zweiten Bautiefe südwestlich des Amshausener Wegs und im Binnenbereich forderten die Ausweitung der überbaubaren Flächen, die Festsetzung eines zusätzlichen Baufeldes, die Erstellung eines Lärmschutzwalls und die Festsetzung von Wegerechten. Ein Umweltverband hat grundsätzliche Bedenken gegenüber des vermeintlichen Flächenverbrauchs und der weiteren Gewerbeansiedlung entlang der B 68 geäußert. Der Grundeigentümer der Fläche für die Landwirtschaft macht eine Rückzahlung eines bereits geleisteten Kanalanschlussbeitrags auf Grund der geplanten Rückstufung einer ehemals geplanten Baufläche (Bebauungsplan Nr. 3 OT Künsebeck) in eine landwirtschaftliche Fläche (Aufstellung Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“) geltend. Auf die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung wird jeweils verwiesen.

Die von Seiten der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4(1) BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen sind im Zuge des Planverfahrens aufgegriffen und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet worden (u.a. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Erschließung, überbaubare Flächen, Werbeanlagen und laufende Bauantragsverfahren etc.). Bei den sonstigen Anregungen und Stellungnahmen handelt es sich i.W. um technische und redaktionelle Hinweise, die im Zuge weiterer Planungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen sind.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 wurde in den Sitzungen am 4. September 2014 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 10. September 2014 (Rat) beraten und die **Offenlage** des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (siehe DS-Nr. 00044/2014).

Im Januar und Februar 2016 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss über **ergänzende Anregungen** im Rahmen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beraten. Beschlossen wurde eine geringfügige Anpassung des Plangebiets im Knotenbereich Brackweder Straße - Kiefernweg – Werkstraße. Auslöser ist ein geplanter Kreisverkehr im Knotenbereich. Zudem wurde die private Erschließungsstraße vom Kiefernweg in Richtung Südosten an ein an der Stelle geplantes Autohaus angepasst und die beidseits angrenzenden Baugebiete neu geordnet. Ergänzend wurde beschlossen im WA4 klarstellend auf eine ggf. vorhandene Vorbelastung durch die bestehenden benachbarten Gewerbenutzungen bzw. -flächen hinzuweisen (siehe DS-Nr. 00387/2016).

Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 63 hat vom 01.03.2016 bis zum 08.04.2016 einschl. gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im Zuge dieser Offenlage sind einige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese bezogen sich

insbesondere auf die festgesetzten Nutzungsarten, Wege-, Leitungs- und Versorgungsrechte, Gebäudehöhen sowie schädliche Umwelteinwirkungen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v.a. die Erschließung und Werbeanlagen betrafen. Andere Belange haben keine Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Folge sondern sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Über die Stellungnahmen hat u. a. der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss an seiner Sitzung am 21.09.2017 beraten (siehe DS-Nr. 00704/2017). Im Ergebnis wurden Anpassung der Straßenverkehrsflächen sowie der Gebäudehöhen in der Teilfläche GEN1 beschlossen.

Im Zuge der Vorbereitung der erneuten Offenlage im Februar/März 2018 wurde gemäß Beschluss des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt (siehe DS-Nr. 00704/2017) der Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Flurstücke Nr. 1095, 1096 und 1676 des GEN2 zur angrenzenden privaten Grünfläche mit Gehölzerhaltungsfestsetzung überprüft. In Abstimmung mit dem Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe, Wald und Holz NRW wird der im Zuge der erneuten Offenlage (inklusive der vorangegangenen Planstände) im Plan festgesetzte Abstand von 10 Meter als Mindestabstand betrachtet, um eine verträgliche und sichere langfristige Erhaltung der Gehölzfläche in Nachbarschaft zur Bebauung zu gewährleisten. Der 10 Meter Abstand ist aus Sicht des Regionalforstamts und der Stadt Halle als Mindestabstand zu betrachten und nicht weiter zu reduzieren.

Aufgrund der Planänderungen wurde eine **erneute Offenlage** gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB beschlossen. Diese hat vom 05.02.2018 bis zum 16.03.2018 einschl. stattgefunden. Im Zuge dieser erneuten Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v. a. die Erschließung und Werbeanlagen betrafen. Andere Belange haben keine Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans zur Folge sondern sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

Halle (Westf.), im Mai 2018