

STADT HALLE (WESTF.)

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplans Nr. 63 „Brackweder Straße“

als Anlage der Begründung

**Entwurf, Januar 2016
Nachtrag April 2017 und Mai 2018**

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

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Die Stadt Halle (Westf.) will grundsätzlich die künftige Wohnbauentwicklung im Kernbereich der Stadt Halle (Westf.) konzentrieren. In diesem Sinne soll die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet lediglich abgerundet und im Umkehrschluss auf die wohnbauliche Entwicklung im Großteil des Binnenbereichs verzichtet werden. Die gewerblichen Nutzungen entlang der B 68 sollen dagegen schrittweise gefestigt und entwickelt werden. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 63 „Brackweder Straße“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Künsebeck, Flur 2 und umfasst eine Gesamtgröße von etwa 11,0 ha.

Das Plangebiet weist **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. **Entlang der B 68** ist eine gewerblich geprägte Struktur entstanden. Die Flächen zeichnen sich durch ihre hohe Erschließungsgüte aus und weisen somit eine hohe Attraktivität für gewerbliche Nutzungen auf. Die homogene Wohnbebauung im nordöstlichen Teil des Plangebiets **entlang des Amshausener Wegs** 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. Im **Binnenbereich** soll auf eine gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung verzichtet und damit die bestehenden Grün- und Freiflächen resp. Gehölzstrukturen erhalten werden. Darüber hinaus werden alle bestehenden Grünzüge im Bereich der Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert.

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.

Gemäß Biotopkataster NRW¹ finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Naturschutzgebiete** und **schutzwürdige Biotope**. Der Bereich liegt jedoch innerhalb des Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge (Osnabrücker Land - TERRA.vita).

Nordöstlich des Plangebiets liegt im Abstand von ca. 160,0 m das **Naturschutzgebiet (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)**.

Die geplante Erschließungs- und Baustruktur in offener Bauweise u.a. mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt den Maßstab von Ortsteil, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung

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

von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten oder hochwertigen Biotopen.

2. Eingriffsbilanzierung

Die Planung reduziert bestehende Baurechte in größerem Umfang zu Gunsten bestehender Grün-, Freiflächen und Gehölzstrukturen. 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 wird eine vereinfachte, tabellarisch Eingriffsbewertung und -bilanzierung in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"² erstellt. Dabei wird für die einzelnen Teilflächen (Baugebiete, Grünflächen, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, usw.) der mögliche Flächenversiegelungsgrad in Quadratmeter errechnet. Die Teilflächen werden diesbezüglich mit der festgesetzten oder geplanten Grundflächenzahl multipliziert. Bei der Vorratsfläche für Kindergarten und Schule (Gemeinbedarfsfläche) im Ursprungsplan Nr. 3 wird für die Berechnung eine durchschnittliche Grundflächenzahl von 0,6 angenommen. Für die Grün-, Freiflächen und Gehölzstrukturen wird der Berechnung eine Grundflächenzahl von 0,0 und für die Verkehrs- und Versorgungsflächen von 1,0 zugrundegelegt. Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage.

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den möglichen Flächenversiegelungsgrad in Quadratmeter.
- B)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlich möglichen Flächenversiegelungsgrad in Quadratmeter nach Durchführung der Planung.
- C)** Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Gemeinde.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.

Folgende Überlegungen und Ausgangswerte liegen der Bilanzierung zugrunde:

- Im Plangebiet werden bestehende Baurechte im Binnenbereich zu Gunsten bestehender Grünflächen/Biotopstrukturen reduziert. Damit wird gleichzeitig der

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen. März 2008.

Anteil der Erschließungsfläche verringert. Insgesamt wird der Umfang der **versiegelbaren Fläche verringert**.

- Die **nicht versiegelten Flächen** des Plangebiets setzen sich aus landwirtschaftlichen Flächen, die direkt am Ascheloher Weg geschaffen werden, Flächen für den fachgerechten Erhalt von Gehölzen und Grünflächen zur Eingrünung sowie Gliederung des Plangebiets zusammen. Diese Bereiche liegen primär im Binnenbereich bzw. in Mitten der Wohngebiete entlang des Amshausener Wegs sowie an deren Siedlungsrand.
- Die Vorgaben zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wirken eingriffsmindernd.

Tabelle A:				
Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 63 gemäß Ursprungsplan Nr. 3 inkl. seiner rechtskräftigen Änderung Nr. 1 sowie der nordöstlich (Wohnbau- und Grünflächen) und südöstlich (Ascheloher Weg) gelegenen Erweiterungsflächen (Bereiche ohne rechtskräftige Bebauungspläne)				
1		4		
Fläche Nr.	Teilflächen/Nutzung	Fläche (m ²)*	GRZ	mögliche Versiegelungsfläche (m ²)
1	<u>Reines Wohngebiet WR II (B-Plan Nr. 3)</u>	11.874	0,4	4.749
2	<u>Allgemeines Wohngebiet, davon:</u>			
	- WA II (B-Plan Nr. 3 Änd. Nr. 1)	9.597	0,4	3.838
	- WA III (B-Plan Nr. 3)	5.286	0,4	2.114
	- WA (Bereich ohne B-Plan)	10.995	0,4	4.070
3	<u>Gewerbegebiet, davon:</u>			
	- GE (B-Plan Nr. 3)	19.997	0,6	11.998
	- GE II (B-Plan Nr. 3 Änd. Nr. 1)	21.014	0,6	12.608
4	<u>Gemeinbedarfsfläche (B-Plan Nr. 3)</u>	7.033	0,6**	4.219
5	<u>Grünflächen, davon:</u>			
	- Grünfläche, öffentlich (B-Plan Nr. 3)	2.932	0,0**	0,0
	- Grünfläche, privat (B-Plan Nr. 3 Änd. Nr. 1)	3.572	0,0**	0,0
	- Grünfläche, Eingrünung (Bereich ohne B-Plan)	4.500	0,0**	0,0
	- Spielplatz (Bereich ohne B-Plan)	1.486	0,0**	0,0
6	<u>Verkehrsfläche, davon:</u>			
	- Verkehrsfläche (B-Plan Nr. 3 und Nr. 3 Änd. 1)	9.104	1,0**	9.104
	- Verkehrsfläche (Bereich ohne B-Plan)	2.749	1,0**	2.749
7	<u>Versorgungsfläche (B-Plan Nr. 3 und Nr. 3 Änd. 1)</u>	61	1,0**	61,0
	Gesamtfläche	110.200		mögliche Gesamtversiegelungsfläche A: 55.838

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

** Annahme (siehe Text oben)

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 63				
1		4		
Fläche Nr.	Teilflächen/Nutzung	Fläche (m ²)*	GRZ	mögliche Versiegelungsfläche (m ²)
1	<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	36.800		
	- WA1	23.700	0,4	9.480
	- WA2	2.200	0,4	880
	- WA3	6.100	0,4	2.440
	- WA4	4.800	0,4	1.920
2	<u>Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, davon:</u>	32.300		
	- GEN1	27.500	0,6	16.500
	- GEN2	4.800	0,6	2.880
3	<u>Grünflächen gesamt, davon:</u>	21.700		
	- Grünfläche, öffentlich	11.700		
	- davon Eingrünung	10.200	0,0**	0,0
	- davon Spielplatz	1.500	0,0**	0,0
	- Grünfläche, privat	10.000	0,0**	0,0
4	<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	10.400		
	- Verkehrsfläche, privat	3.100	1,0**	3.100
	- Verkehrsfläche, öffentlich	7.300	1,0**	7.300
5	<u>Versorgungsfläche</u>	100	1,0**	100
6	<u>Fläche für die Landwirtschaft</u>	8.900	0,0**	0,0
	Gesamtfläche	110.200		mögliche Gesamtversiegelungsfläche B: 44.600

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

** Annahme (siehe Text oben)

Ergebnis C: Gesamtbilanz (mögliche Gesamtversiegelungsfläche Bestand A – mögliche Gesamtversiegelungsfläche Planung B):	11.238 m²
--	-----------------------------

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Bestand und Planung. Danach ergibt sich insgesamt für das Plangebiet eine rechnerische **reduzierte Flächenversiegelung von ca. 11.238,0 m²**. Über das Ergebnis ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Nachtrag, April 2017 und Mai 2018:

Im Zuge der Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im März/April 2016 sowie der erneuten Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB haben sich über die o. g. Inhalte der Eingriffsbilanzierung und über die Erörterung in der Begründung hinaus keine zusätzlichen Informationen oder Hinweise auf neue oder besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Eingriffsbilanzierung oder eine inhaltliche Änderung im Rahmen der Bauleitplanung erfordern.