

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 71

„Masch“

Vorentwurf, Juni 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 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71**
 - 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 BauONRW 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. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 71

Umweltbericht zur 17. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 71 „Masch“
– Gliederung siehe dort –

Hinweis: Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs gesammelt werden. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

Teil III: Anhang zum Bebauungsplan Nr. 71

- A.1** Bebauungsplan Nr. 71 „Masch“, **Bestandskarte**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Halle (Westf.), Juni 2018
- A.2** Bebauungsplan Nr. 71 „Masch“, **städtebauliche Rahmenplanung**, Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Halle (Westf.), Juni 2018
- A.3** Bebauungsplan Nr. 71 „Schul- und Sportzentrum Masch“, **Biotoptypenkartierung**, März 2017, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford
- A.4** **Artenschutzfachliche Kontrolle der Gehölze** auf dem Gelände des Schulzentrums an der Maschstraße in Halle (Westf.), April 2017, Kortemeier Brokmann Landschaftsarch. GmbH, Herford und Arbeitsgemeinschaft BiotopKartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford

1. Einführung

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine **hohe Wirtschaftskraft** und eine große Attraktivität, die Stadt verzeichnet bislang wie andere Kommunen im Kreisgebiet eine stabile Bevölkerungsentwicklung. Die sehr gute verkehrliche Erschließung mit dem absehbaren Lückenschluss der A 33 voraussichtlich Ende 2019 und mit der Bahnstrecke „Haller Willem“ im Taktverkehr zwischen Bielefeld und Osnabrück sowie die weitere Erschließung des regional bedeutsamen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park werden die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Halle (Westf.) noch steigen lassen. Hinzu kommen sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner und die notwendige Unterbringung von Flüchtlingen. Die Bevölkerungsprognosen und die 2010 und 2017 für die Stadt Halle (Westf.) erstellten Handlungskonzepte Wohnen sowie die aktuellen Erörterungen im Zuge der Regionalplan-Neuaufstellung verdeutlichen, dass auch in den nächsten Jahren noch erheblicher Wohnraumbedarf besteht. Aktuell liegen in der Stadt Halle (Westf.) rund 400 Anfragen nach einem Bauplatz vor.

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt eine **aktive Baulandpolitik**. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zunächst vorrangiges Ziel. Gründe sind boden- und kostensparendes Bauen, Minderung des Verkehrsaufkommens, Schutz des Außenbereichs u. v. m. Da die Bedarfe im Rahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden können, verfolgt die Stadt bei der Wohnbauentwicklung eine Doppelstrategie. Diese umfasst einerseits die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und andererseits eine bedarfsgerechte, stufenweise Entwicklung neuer Baugebiete in geeigneter Lage als Ergänzung und Abrundung zur Deckung der Nachfrage.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach insbesondere der sehr große Bedarf an **zusätzlichem Wohnraum** sowie der grundsätzliche gesetzliche Auftrag, die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der **Innenentwicklung** zu gestalten.

Parallel zum vorliegenden Planverfahren hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) in seiner Sitzung am 18.04.2018 das städtische **Sportentwicklungskonzept** und die diesbezüglichen strategische und operative Ziele beschlossen (Vorlage: 00879/2018). Als übergreifendes strategisches Ziel wird darin festgehalten, dass insbesondere durch die Bereitstellung von Sporträumen eine attraktive Sportlandschaft in Halle (Westf.) erhalten und ausgebaut und die Stadt somit als sportfreundlich wahrgenommen wird. Als strategisches Ziel im Handlungsfeld Sportstättenbedarf wird u. a. definiert, dass vorhandene Flächen für Spiel und Sport bedarfsgerecht quantitativ gesichert, qualitativ entwickelt sowie gut gemanagt und bei Notwendigkeit ausgebaut werden.

Dies betrifft vorliegend besonders die bestehenden Sportstätten auf der Nordseite der Gesamtschule. Aufgrund der Nähe u. a. zu den schutzbedürftigen angrenzenden Wohnnutzungen unterliegt die Nutzung der Sportstätten im Bestand jedoch teilweise **Einschränkungen**. Erschwerend kommt dazu, dass aufgrund der **begrenzten Flächenverfügbarkeit** gemäß aktuellem Kenntnisstand kaum bis gar keine Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Sport und Freizeit an der Stelle bestehen. Die gemäß Sportentwicklungskonzept postulierte bedarfsgerechte und qualitative Entwicklung ist in diesem Zusammenhang nur sehr eingeschränkt möglich.

Angesichts der Herausforderung einerseits den steigenden Wohnflächenbedarf abzudecken und andererseits eine attraktive Sportlandschaft zu entwickeln, soll die beste-

hende **Sportstättennutzung** auf die Südseite der Gesamtschule **verlagert** und im Sinne der aktuellen Bedürfnisse und Anforderungen neu ausgerichtet werden. Nachgelagert soll auf der Nordseite des Schulstandorts ein attraktives, optimal eingebundenes und damit **zukunftsfähiges Wohnquartier** entwickelt werden. Die diesbezüglichen Beschlüsse wurden von der Politik zwischenzeitlich gefasst. Des Weiteren soll der **Umgebungsbestand** im Bereich der ehemaligen Hofstelle, der Schule und der primären Wohnbebauung entlang der Alleestraße planungsrechtlich gesichert und städtebaulich entwickelt werden.

Die Stadt Halle (Westf.) hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 i. S. des Baugesetzbuchs beschlossen. Auf die Vorlage vom 25.02.2016 (DS-Nr. 00398/2016) wird diesbezüglich verwiesen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 in südwestlicher Randlage der Kernstadt Halle (Westf.) umfasst ein heute entlang der Bahnhofsstraße bebautes Wohngebiet sowie entlang der Wasserwerkstraße eine Schule. Nördlich der Schulgebäude erstrecken sich Sportanlagen bis zum Künsebecker Weg. Im südlichen Bereich des Plangebiets schließen weitere Sport- sowie Spielplätze neben weiträumigen Grünlandflächen an. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 22,44 ha wird insbesondere wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Alleestraße und den Künsebecker Weg,
- im Westen durch die Pestalozzistraße,
- im Süden durch die Straße Hachhowe sowie
- im Westen durch die Wasserwerkstraße und Alleestraße.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine knapp 22,44 ha große teilweise bebaute Fläche. Das Gebiet lässt sich grob in **drei Teilbereiche** gliedern. Der **nördliche Bereich** (Teilbereich I), begrenzt durch die Straßen Künsebecker Weg, Pestalozzi- und Alleestraße, weist im gesamten Gebiet eine klare Nutzungsgliederung auf. Entlang der Alleestraße prägt eine heterogene Baustruktur das Straßenbild. Die Gebäude sind zu ähnlichen Häufigkeiten trauf- und giebelständig errichtet worden. An der Stelle sind mehrheitlich Wohnbauten mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen (Fahrschule und Frisör im Erdgeschoss) in 1 ½- bis 2 ½-geschossiger Bauweise in Form von Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstanden. Im Kreuzungsbereich der Wasserwerkstraße und der Alleestraße befindet sich eine Sammelstellplatzanlage für die Schule und Sportanlagen. Unter der nördlichen Stellplatzanlage befindet sich ergänzend ein technisches Bauwerk für die Rückhaltung von Mischwasser. Im Kreuzungsbereich des Künsebecker Weges und der Pestalozzistraße wurde im Jahr 2018 eine neu realisierte Kindertagesstätte in Betrieb genommen. Der restliche Teilbereich I ist geprägt durch

zwei Sportplätze (1x Kunstrasen, 1x Rasen), ein Umkleide- und Vereinsheim sowie Rasen- respektive Wiesenflächen.

Im mittleren **Teilbereich II** befindet sich die Gesamtschule Halle (Westf.) mit dazu-gehörender Sporthalle und direkt an der Alleestraße eine ehemalige Hofstelle. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bei der Hofstelle zwischenzeitlich aufgegeben. Heute finden sich in diesem Bereich gemischte Nutzungsstrukturen, u. a. im gastronomischen Bereich. Die großmaßstäblichen Bauten der Schule weisen eine Geschossigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen auf. Bei der ehemaligen Hofstelle prägen klassische Satteldächer und teilweise größere Bauten mit 1 ½-geschossiger Bauweise das Bild. Auf der Ostseite der Schulgebäude befindet sich eine große Fahrradabstellanlage für den Schul- und Sportplatzbetrieb.

Der **südliche Bereich** (Teilbereich III) ist im Vergleich zu den anderen Teilbereichen weitestgehend unbebaut und großmehrheitlich durch Acker- und Grünlandflächen bzw. Wiesen geprägt. Lediglich die vor kurzer Zeit für die Flüchtlinge erstellten baulichen Anlagen an der Wasserwerkstraße und zwei alleinstehende Wohnhäuser im Bereich der Pestalozzistraße bilden die hochbaulichen Ausnahmen. Das nördliche der beiden Wohnhäuser steht jedoch bereits seit längerer Zeit leer. Direkt angrenzend an die bestehenden nördlichen Stellplatzanlagen und die Schulbauten befinden sich eine Skateranlage und drei Beachvolleyballplätze. In der südwestlichen Ecksituation des Plangebiets bestehen zudem ein öffentlicher Spielplatz direkt an der Pestalozzistraße und mehrere Teichanlagen die teilweise auch der Regenwasserrückhaltung dienen.

Prägende Gehölzstrukturen befinden sich insbesondere entlang der Straßenzüge, der ehemaligen Hofstelle und im Bereich der Stellplatz- sowie Teichanlagen.

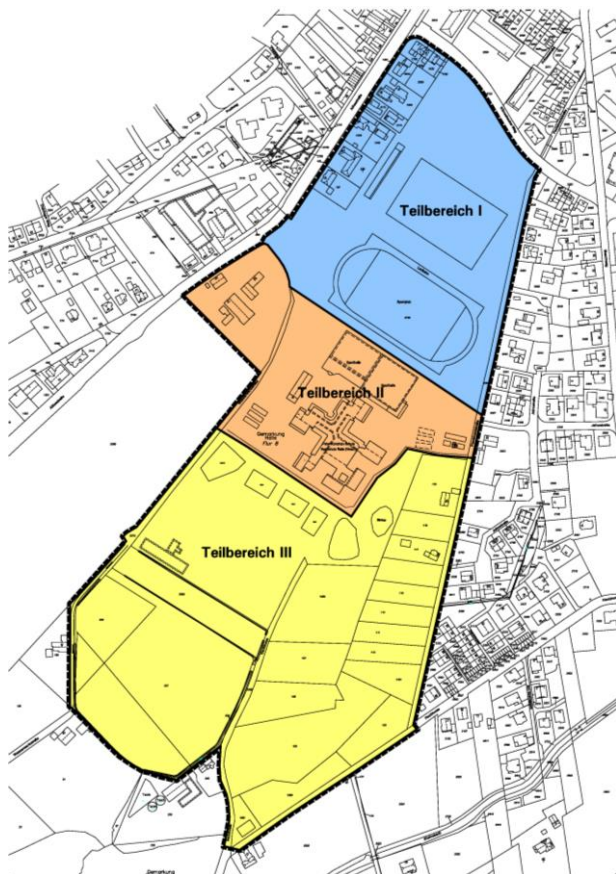


Abb.: Übersicht Teilbereiche (ohne Maßstab Δ Nord)

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorwiegend prägenden **Dachformen** sind bezogen auf die Wohnhäuser das Sattel- und das Walmdach. Die Gebäude der Schule, der Sporthalle sowie der Flüchtlingsunterkunft weisen überwiegend große Flachdächer auf. Die Dächer reichen von roten und dunkelbraunen Dacheindeckungen bis hin zu anthrazitfarbenen und schwarzen Dächern über das Plangebiet verteilt.

Im weiteren **Umfeld** des Plangebiets befinden sich nördlich in Richtung Innenstadt diverse Einzelhandelsnutzungen, das Klinikum Halle (Westf.), das Kreispark Halle (Westf.) sowie der Bahnhof. Auf der Westseite haben sich entlang der Alleestraße gemischte Nutzungsstrukturen und auf der Ostseite klassische Wohnnutzungen entwickelt. In Richtung Süden schließen landwirtschaftliche Nutzungen, Gehölz- und Waldstrukturen und einzelne verstreute Wohnnutzungen an.

Aufgrund der heute bestehenden Belastung durch Verkehr insbesondere entlang der Alleestraße besteht für die Anwohner und sonstigen Nutzer im Plangebiet Belastung durch **Lärm und andere Emissionen des Straßenverkehrs**.

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen erfolgt über den Künsebecker Weg, die Pestalozzistraße, den Wirtschaftsweg Hachhowe, die Wasserwerk- sowie die Alleestraße. Über die Alleestraße, welche 500 – 600 m südlich des Plangebietes zukünftig an die Autobahn (A33) und derzeit die Landestraße 782 (Theenhauser Straße) anknüpft, ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr angebunden.

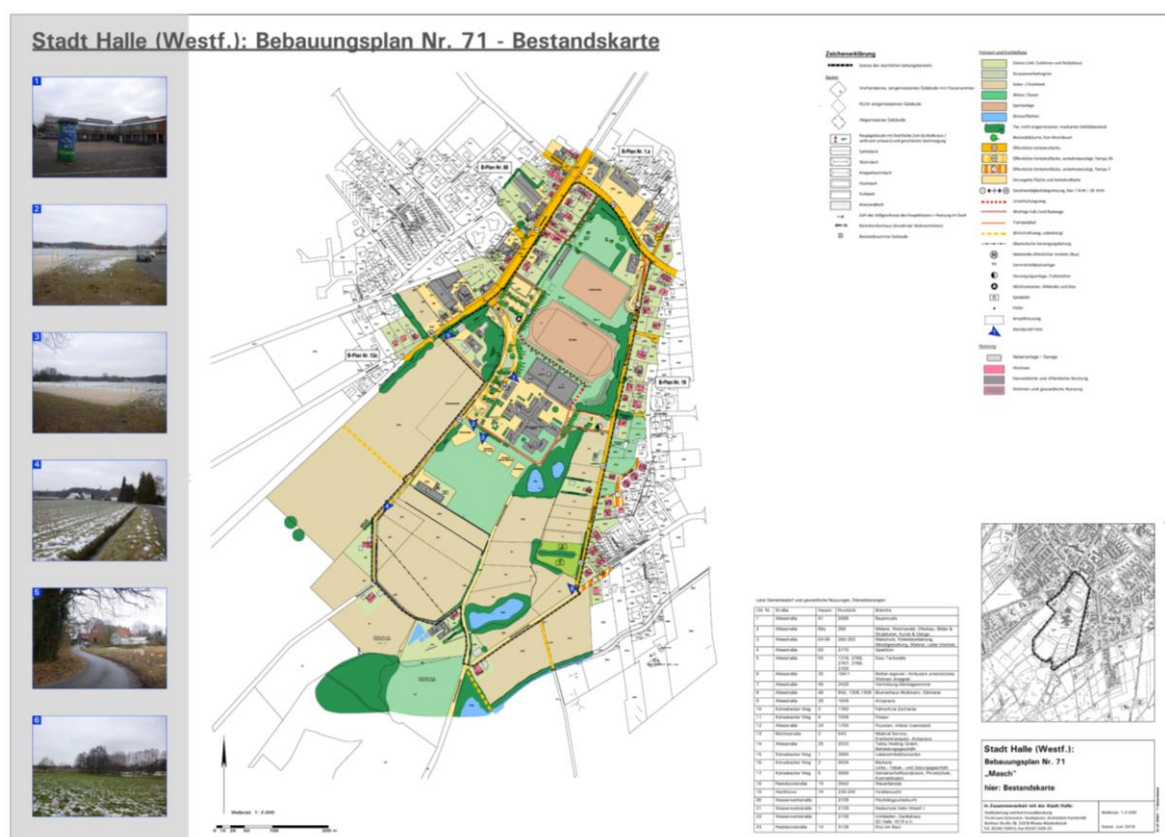


Abb.: Bestandskarte, Stand Juni 2018 (siehe Anlage A.1), ohne Maßstab Δ Nord

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* an der Schnittstelle zu südlich angrenzenden *Bereichen für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz*. Die Aufstel-

lung des Bebauungsplans berührt aus Sicht der Stadt gemäß aktuellem Kenntnisstand keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt die Teilbereiche I und II der Plangebietsfläche überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf dar. In diesem Bereich ist eine Zweckbestimmung Turnhalle (Teilbereich II), eine Zweckbestimmung Schule (Teilbereich II) sowie ein Mischwasserrückhaltebecken (Teilbereich I) dargestellt. Entlang der Alleestraße ist nördlich des Knotenpunkts Wasserwerkstraße eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Teilbereich III ist überwiegend als Grünfläche (Zweckbestimmung Sportplatz) und Fläche für die Landwirtschaft (u. a. ehemalige Hofstelle) dargestellt. Im südwestlichen Teil dieses Bereichs ist zusätzlich ein Landschaftsschutzgebiet vermerkt. Eine untergeordnete Fläche im Nordosten ist ergänzend als Wohnbaufläche dargestellt.

U. a. für die Ausweisung der Wohnbauflächen im Teilbereich I und die Neuordnung der Sportnutzungen im Süden (Teilbereich III), müssen die bisherigen Darstellungen im FNP angepasst werden. Diese Änderungen werden parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Auf den Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wird diesbezüglich verwiesen (DS-Nr. 00825/2017). Die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz wurde mit Schreiben der Bezirksregierung vom 27.04.2018 positiv beschieden.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplanten Flächen sind zum einen seit vielen Jahren sowohl zu Wohn- als auch zu Sport- und Bildungszwecken bebaut, zum anderen werden auch Flächen für die Landwirtschaft überplant. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Die Teilbereiche I und II des Plangebiets liegen nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.

Der Teilbereich III liegt teilweise im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** Halle-Steinhagen (Kreis Gütersloh). Für die westlichen Flächen dieses Teilbereichs ist das Entwicklungsziel 1.1.4 „Bachsysteme und Niederungsgebiete des Ostmünsterlandes“ sowie das Schutzziel „Landschaftsschutzgebiet Bäche des Ostmünsterlandes“ festgelegt. Für die östlichen Flächen des Teilbereichs III ist das Entwicklungsziel 1.6 „Temporäre Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung)“ festgelegt. Das Entwicklungsziel hat nur vorübergehende Wirkung und behindert die bauliche Entwicklung nicht.

- Der südöstliche Teil des Plangebiets liegt im **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Bäche des Ostmünsterlandes“ (Objektkennung: LSG-3915-0005). Ebenso verläuft dieses LSG teilweise entlang der westlichen Grenze des Plangebiets. Gemäß § 21 ist die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich zur Erhaltung und Wiederherstellung der landschaftsprägenden Sandbäche des Ostmünster-

landes, ihrer Auenbereiche und bachbegleitenden Gehölz-strukturen, insbesondere zur Erhaltung ihrer Lebensraum- und Retentionsfunktion.

- Der südöstliche Teil des Plangebiets liegt in der **Verbundfläche** Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Gebiets-Wäldern (VB-DT-3915-0272). Für den Biotopverbund haben diese Waldgebiete eine Vernetzungsfunktion und gegenüber der Siedlungsfläche eine Pufferfunktion.
- Gemäß Biotopkataster NRW¹ finden sich im Plangebiet hinzukommend keine **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige weitere naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Westlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 700 m das **Naturschutzgebiet** NSG Tatenhauser Wald (GT-O36).
- Südlich in ca. 70 m Entfernung liegt zudem ein **geschütztes Biotop** (GB-3916-006) im LSG.

Der nördliche und mittlere Teil des Plangebiets befinden sich im bebauten und gewachsenen Siedlungszusammenhang und der südliche Teil im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum. Negative Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die bestandsorientierte und maßvolle Planung gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist wegen der vorhandenen Wohn-, Sport- und Schulnutzung und der Lage im Siedlungszusammenhang nicht gegeben. Dies gilt auch für die landwirtschaftlich genutzten Flächen im südlichen Teil des Plangebiets. Der südlich angrenzende Landschaftsraum bietet jedoch auf Grund der strukturreichen landschaftlichen Ausstattung (Waldgebiete, Gewässer, Wiesen etc.) einen hohen Naherholungswert für Fußgänger und Radfahrer. Durch die Planung wird eine Beschränkung der Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft nicht gesehen. Die Richtung Süden verlaufenden Wegebeziehungen im Plangebiet stellen eine bedeutsame Verbindung zum freien Landschaftsraum für Naherholungssuchende dar und werden bestandsorientiert gesichert. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesen Erholungs- und Freiraumbereichen verfügen die Wohnbauflächen über eine hohe Lagegunst.

3.4 Gewässer

Im südöstlichen Plangebiet befinden sich mit dem **Teich** und dem Seitenarm des **Kleine Bachs** zwei Gewässer.

Das gesamte Plangebiet liegt in Zone III A des **Wasserschutzgebiets** „Halle“, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 (s. ABl. Reg. Dt. S. 169 ff.) ist zu beachten. Die geplante großflächige und maßvoll zu verdichtende Wohnbau- und Sportflächenentwicklung ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren. Die T. W. O. haben jedoch in einem benachbarten Bauleitplanverfahren

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

darauf hingewiesen, dass im Interesse des Grundwasserschutzes Erdwärmepumpen in Zone III A nicht erlaubt sind.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten **Heilquellenschutzgebiet**.

Überschwemmungsgebiete und **Hochwasserschutzgebiete** liegen im Plangebiet und im Umfeld nicht vor.

Das **Grundwasser** ist im Bereich des Niedermoor, stellenweise Moorgley (Hn) meist auf 4–8 dm unter Flur abgesenkt. Im Bereich des Gleys, z. T. Podsol-Gley (G8) steht das Grundwasser ebenfalls 4–8 dm unter Flur. Das Grundwasser im Bereich des Podsol-Gleys, z. T. Gley (pG8) steht 6–8 dm unter Flur. Im Bereich des Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley (S5) werden dazu keine Angaben getroffen. Allerdings weisen diese eine mittlere Staunässe bis in den Oberboden auf.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² liegt der nordwestliche Teil entlang der Alleestraße im Bereich von Podsol-Gley-, z. T. Gleyerden (pG8). Dieser Sandboden ist nach Entwässerung ackerfähig und jederzeit bearbeitbar. Er weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Das Grundwasser ist im Allgemeinen auf 6–8 dm unter Flur abgesenkt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

Der zentrale Teil des Plangebiets ist von Niedermoorerden, stellenweise Moorgleyerden (Hn) geprägt. Diese Moorböden und moorige Sandböden sind vereinzelt in Niederungen und Tälern verbreitet und weisen bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit und einer hohen bis mittleren nutzbaren Wasserkapazität einen geringen Ertrag auf. Das Grundwasser ist meist auf 4–8 dm unter Flur abgesenkt. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer **Biotopentwicklungsfunktion** landesweit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden.

Der südliche und nördliche Teil des Plangebiets liegt im Bereich von Gley-, z. T. Podsol-Gleyerden (G8). Dieser in der Senneebene in ebener Lage verbreitete Sandboden ist nach Entwässerung ackerfähig und jederzeit bearbeitbar. Er weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Das Grundwasser ist meist auf 4–8 dm unter Flur abgesenkt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

Entlang des östlichen Rands und der südöstliche Teil des Plangebiets ist von Pseudogley-, z. T. Braunerde-Pseudogleyerden (S5) geprägt. Diese Geschiebelehm sowie stark sandige Lehm Böden sind kleinflächig im gesamten Blattgebiet verbreitet. Sie neigen bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit in der sandig-lehmigen Deckschicht und geringen Wasserdurchlässigkeit im tonigen Untergrund meist zu einer mittleren Staunässe bis in den Oberboden. Die Bearbeitbarkeit ist zeitweilig durch Vernässung er-

² Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

schwert und führt zu einem mittleren Ertrag. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

Die im Plangebiet vorkommenden Moorböden sind landesweit als **schutzwürdige Böden** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden und der Schutzwürdigkeitsstufe 3 zugeordnet. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Boden im Plangebiet ist teilweise durch Versiegelung für Gebäude, Sport- und Erschließungsflächen im Umfeld bereits heute überformt. In diesen Bereichen kann er seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Die bislang noch unversiegelten Grünbereiche des Plangebiets, die sich überwiegend im südlichen Teil des Plangebiets befinden, dürften durch die langjährige anthropogene Nutzung im Plangebiet, auch in Bezug auf ihre Biotopentwicklungsfunktion, gewisse Einschränkungen in ihren Eigenschaften erfahren haben. Angesichts der in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die weitere Überbauung des Bodens im Plangebiet unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar gehalten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 71 sind gemäß aktuellem Kenntnisstand 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.

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, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Der vorhandene Gebäudebestand wird behutsam überplant und in den Bebauungsplan aufgenommen. Denkmalpflegerische Belange sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metall-

funde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Übergeordnete Planungsziele sind die Entwicklung eines **allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO** einschließlich **Erschließungs- und Grünflächen** unter angemessener Beachtung der angrenzenden bestehenden Nutzungen im Teilbereich I (Nord) und die Schaffung eines neuen **Sportstättenschwerpunkts** auf die Südseite der Gesamtschule abgestimmt auf das Sportentwicklungskonzept der Stadt Halle (Westf.) vom April 2018. Ergänzend sollen die bestehenden Nutzungen und baulichen Strukturen planungsrechtlich gesichert und maßvoll entwickelt werden.

Die Stadt Halle (Westf.) möchte damit v. a. Wohnbaugrundstücke in der Kernstadt bereitstellen, um den **Wohnraumbedarf** für eine **breite Nachfragegruppe** insbesondere auch mittels **dichteren Wohnformen** in den nächsten Jahren befriedigen zu können.

Zwischen **offenem Landschaftsraum** im Süden und **Kernstadt** (Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Rathaus, usw.) im Norden eröffnet das Plangebiet attraktive Wohnbauflächenpotentiale nördlich der Gesamtschule und eine optimale Möglichkeit für die Sportstättenkonzentration und -neuausrichtung im Süden. Aus Sicht der Stadt bestehen zwischen den geplanten Nutzungsschwerpunkten sowie den bestehenden Bildungseinrichtungen (u. a. Gesamtschule und Kindertagesstätte) erhebliche Synergieeffekte. Die Fläche eignet sich somit aufgrund der Nähe zur Kernstadt und zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen insbesondere für eine durchmischte, dichtere Bebauung u. a. mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Ergänzend soll jedoch auch bedarfsgerecht ein Angebot kleinteiligerer Bautypen geschaffen werden. Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der im Siedlungszusammenhang vorhandenen Einrichtungen verbessert werden.

Aufgrund der innerörtlichen und sehr zentralen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachnutzung und Nachverdichtung der innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung wird die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert.

Die künftige Bebauung soll in der Umgebung vorhandene bauliche Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung aufnimmt. Gleichzeitig werden Gestaltungsvorgaben getroffen, damit sich im Bereich des Plangebiets ein hochwertiger, ablesbarer Quartierscharakter entwickeln kann. Folgende Ziele stehen im Vordergrund:

Zielgruppen, Bautypen und Nutzungen

- Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion für eine breite Nachfragegruppe.
- Schaffung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommensschichten gerecht zu werden.

- Schaffung von kleineren Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Ein- bis Zweipersonenhaushalte insbesondere für Senioren.
- Sicherung der Gesamtschule/Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf.
- Sicherung der bestehenden Nutzungen entlang der Alleestraße als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.
- Entwicklung eines neuen Sportstättenschwerpunkts südlich der bestehenden Gesamtschule in Abstimmung mit dem Sportentwicklungskonzept der Stadt.
- Bestandsorientierte Sicherung der Freiflächen- und Nutzungsstruktur entlang des südlichen sowie östlichen Plangebietsrands.

Struktur, Dichte und Gestaltung

- Entwicklung eines innerstädtischen, dichten Wohnquartiers mit hoher Freiraumqualität im Sinne der zentralen Lage sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Gliederung des Plangebiets in Nachbarschaften – abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld und auf die Zielgruppen.
- Realisierung von Gebäuden mit 2- bis 3 ½-geschossige Bauweise – abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext.
- Schaffung eines attraktiven, quartierbezogenen Freiraumangebots innerhalb des neuen Wohnquartiers und der Nachbarschaften.
- Sinnvolle Ertüchtigung und Erweiterung von Bestandsgebäuden und damit die Anpassung auf sich veränderte Nutzungsbedürfnisse in Abstimmung mit den Eigentümern/innen.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie mögliche Neubauten sollen sich in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formsprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen.
- Schaffung einer einheitlichen Bau- und Freiraumgestaltung, abgestimmt auf die einzelnen Nachbarschaften/Bautypologien.
- Stärkung des neuen Quartiercharakters mittels einheitlicher Dachform insgesamt oder für die einzelnen Nachbarschaften.

Erschließung, Vernetzung und Ökologie

- Sicherstellung der Haupteerschließung über die bestehende Allee- und Wasserwerkstraße.
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr mit möglichst direkten Anschlüssen an das bestehende Wegenetz.
- Möglichkeiten für die Realisierung von Tiefgaragen besonders im Bereich der dichtereren Neubaustrukturen sicherstellen.
- Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen und landschaftsgerechte Einbindung.
- Entwicklung einer bestmöglich naturnahen Rückhaltung des Niederschlagswassers.

- Sachgerechte Berücksichtigung ökologischer und energetischer Belange.

Vermarktung, Qualitätssicherung

- Bauträgergebundenes Bauen unter Vorgabe verbindlicher bautypologischer Gestaltungsvorgaben resp. Bautypen im Bereich des neuen Wohnquartiers.
- Sicherung der baugestalterischen Ideen im Bereich des neuen Wohnquartiers u. a. im Bebauungsplan und den für die Umsetzung notwendigen Verträgen (z. B. städtebauliche Verträge und Kaufverträge) .

Als Grundlage für die Beratungen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden **erste städtebauliche Entwicklungsideen** insbesondere für den Teilbereich I (Nord) erarbeitet und im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) im September 2017 vorgestellt (DS-Nr. 00759/2017). Aufbauend auf dieser Beschlusslage und den Beschlüssen hinsichtlich der Neuplanung der Sportstätten südlich des Schulstandorts wurde im Anschluss die vorliegende **Rahmenplanung** erarbeitet. Diese dient nunmehr als Grundlage für die Beteiligungsschritte gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB.

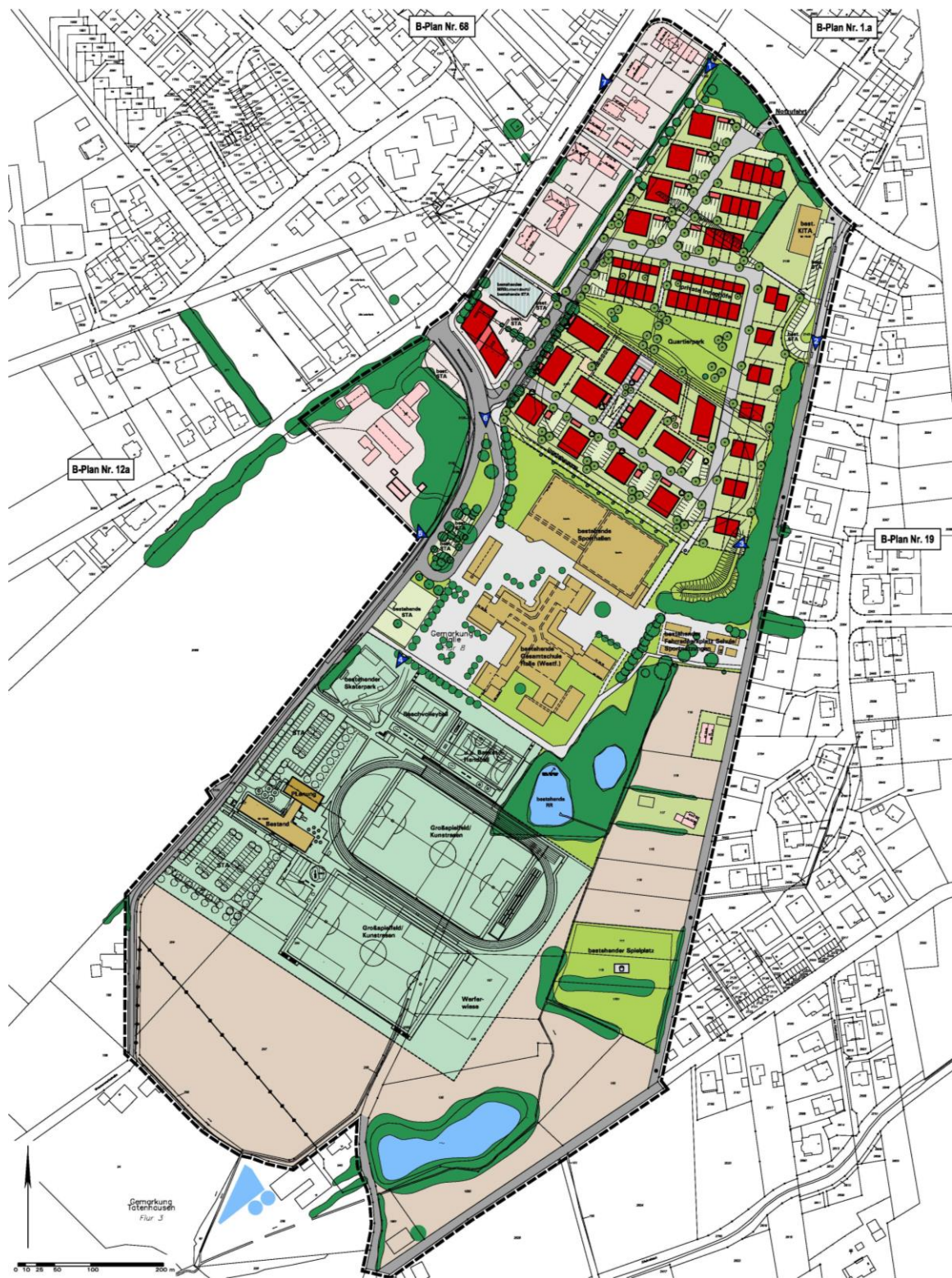


Abb.: Städtebauliche Rahmenplanung B-Plan Nr. 71, Stand Juni 2018 (siehe Anlage A.2), ohne Maßstab
 ▲ Nord

Die **übergeordnete Erschließung** des neuen Wohnquartiers, der ehemaligen Hofstelle, der Gesamtschule und der geplanten Sportstätten im Süden wird für den Kfz-Verkehr über den bestehenden Knotenpunkt Alleestraße – Wasserwerkstraße sichergestellt. Das gilt teilweise auch für die einzelnen bestehenden Wohnhäuser im Außenbereich südlich des Plangebiets. Die bestehenden Nutzungen längs der Alleestraße werden wie bis dato über die Alleestraße erschlossen. Die bestehende Erschließung der

Kindertagesstätte am Künsebecker Weg wird planungsrechtlich gesichert. Aus Gründen der problematischen Leistungsfähigkeit und des Nachbarsschutzes werden geplante Wohnbauten nicht über die Pestalozzistraße erschlossen. Das einzelne bestehende Wohnhaus innerhalb des Plangebiets im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze wird bestandsorientiert erschlossen.

Die **Binnenerschließung** für das neue Wohnquartier erfolgt grundsätzlich über einen großen Erschließungsring. Die nördlichen Nachbarschaften werden ergänzend über eine Stichstraße erschlossen. In der Verlängerung soll in Richtung Künsebecker Weg ergänzend ein „**Notzufahrt**“ für den motorisierten Verkehr sichergestellt werden. Diese Verbindung steht dem allgemeinen motorisierten Verkehr nur dann zu Verfügung wenn die Hauptzufahrt in das Plangebiet über den Knotenpunkt Alleestraße – Wasserwerkstraße temporär nicht zur Verfügung steht. Ergänzend kann diese Verbindung durch Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsträger genutzt werden. Die Erschließung der Schule und geplanten Sportstätten erfolgt für den motorisierten Verkehr ebenfalls bestandsorientiert. Die bestehenden **Stellplatzanlagen** werden im Plangebiet weitestgehend gesichert. Lediglich im Knotenbereich der Alleestraße – Wasserwerkstraße wird ein Teil durch ein neues Gebäude überplant. Ansonsten werden insbesondere im südlichen Teil neue Stellplatzmöglichkeiten geschaffen. Im neuen Wohnquartier sind Stellplatzanlagen im Bereich der dichteren Strukturen dargestellt. Bei der geplanten Bebauung Südlich des Quartierparks ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage vorgesehen. Denkbar sind Tiefgaragenlösungen auch an anderer Stelle. Im weiteren Verfahren ist dies mit den Beteiligten zu prüfen. Darüber hinaus sind zur Sicherstellung einer optimalen Verknüpfung mit dem Umfeld in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung mehrere **Fuß- und Radwegeverbindungen** geplant. Neben den eigenständigen Wegeverbindungen und derer innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Fuß- und Radwege als Querverbindungen auch innerhalb des öffentlichen Quartierparks untergebracht. Unabhängig und ungestört durch motorisierten Verkehr sollen attraktive Verbindungen geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept sieht im Sinne der formulierten Zielsetzungen für das Neubauquartier unterschiedliche Wohn- und Hausformen vor, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen gerecht zu werden. Überwiegend soll jedoch Raum für **Hausgruppen, Mehrfamilienhausbauten bzw. städtebauliche Sonderwohnformen** wie Altenwohnen, Mehrgenerationenwohnen etc. geschaffen werden. Der Wohnungsmarktbericht hat den Bauland- und Wohnungsbedarf für die unterschiedlichen Segmente belegt. Im Zufahrtsbereich der Alleestraße – Wasserwerkstraße soll ein neues markantes Gebäude den Knotenbereich städtebaulich stärken. Lediglich im Bereich der Pestalozzistraße sollen kleinteiligere Bautypen in Form von mehrheitlich Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus realisiert werden. Insgesamt sind Bauten in 2- bis 3½-geschossiger Bauweise (städtebaulicher Begriff) geplant. Dabei soll die Höhenentwicklung auf den jeweiligen städtebaulichen Kontext abgestimmt werden. Im Bereich der kleinmaßstäblicheren Bautypen (Doppel-, Einzel-, Reihenhäuser) sollen grundsätzlich 2- bis 2½-geschossige Gebäude entstehen. Bei den Mehrfamilienhäusern sollen u. a. aufgrund des großen Wohnflächenbedarfs und beispielsweise im baulichen Gegenüber zu den großmaßstäblichen Sporthallen bewusst höhere Baukörper entstehen.

Insgesamt werden gemäß Darstellung im Rahmenplan Stand Juni 2018 innerhalb des neuen Wohnquartiers (exklusive dargestellter Neubau an Alleestraße) rund 13 Einfamilien- oder Doppelhäuser mit ca. 13–20 Wohneinheiten, 13 klassische Reihenhäuser mit ca. 13–20 Wohneinheiten, 12 Reihenhäuser mit untergeordnetem Neben-(Wohn)gebäuden mit ca. 12–24 Wohneinheiten und 16 unterschiedlich große Mehrfamilienhäuser mit ca. 100–150 Wohneinheiten vorgesehen. Im gesamten neuen

Wohnbauquartier sind demnach ca. 140–210 Wohneinheiten denkbar. Der vorliegende Plan definiert diesbezüglich lediglich den Rahmen. Im weiteren Planverfahren werden die jeweils maximal zulässigen Anzahl Wohneinheiten für die Teilbereiche städtebaulich verträglich definiert. Die konkrete Projektausgestaltung und die damit verbundene konkrete Anzahl von Wohneinheiten sowie deren Flächengrößen gilt es abschließend in der Umsetzung zu klären.

Im südlichen Bereich der Pestalozzistraße werden innerhalb des Plangebiets u. a. aus planerischen, verkehrlichen und landschaftlichen Überlegungen keine neuen Wohnnutzungen angedacht. Die bestehenden Wohnnutzungen genießen jedoch Bestandsschutz. Im rechtskräftigen Altplan Nr. 19 „Masch“ ist der Bereich insgesamt als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die **Gesamtschule** und die **bestehenden Nutzungen** entlang der Alleestraße sollen bestandsorientiert gesichert und die notwendigen und städtebauliche verträglichen Entwicklungsspielräume im weiteren Planverfahren definiert werden.

Die Anforderungen an **solares Bauen** sind insbesondere durch die Gebäudestellung und durch Vermeidung von Verschattungen bzw. durch ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden zu erreichen. **Gestaltungsvorgaben, Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und sonstige Nutzungsmaße** sollen abgestimmt auf die einzelnen Quartiere und den umgebenden Landschaftsraum getroffen werden. Zur Stärkung der neuen Quartiercharaktere werden im neuen Wohnbauquartier das Flach- und Satteldach als prägende Dachform vorgegeben. Beim baulichen Bestand wird die Dachform bestandsorientiert festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für die neuen **Sportstätten** südlich der Gesamtschule inklusive der diesbezüglich notwendigen bauliche Anlagen und Infrastruktureinrichtungen werden im weiteren Planverfahren abschließend geregelt. Basis der Darstellung und Flächenabgrenzung im vorliegenden Rahmenplan bildet das aktuelle Projekt.

Im Zentrum des Neubauquartiers wird ein **Quartierpark** als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Spielbereich für unterschiedliche Altersgruppen entwickelt. Dieser ist in alle Richtungen optimal an das Umfeld angebunden. Der Park bildet neben den Straßenräumen den Schwerpunkt des künftigen öffentlichen Raums und damit die „Bühne des gesellschaftlichen Lebens“ im neuen Wohnquartier. Er soll als Ort des Spiels/Lernens, der Bewegung, der Unterhaltung, der Ruhe, der Begegnung, des Flanierens und des Durchgangs ausgebildet werden. Im Bereich der südlich anschließenden Mehrfamilienhausgruppen werden zur Aktivierung und Attraktivierung der künftigen Nachbarschaften ergänzend gemeinschaftlich nutzbare **Wohnhöfe** vorgeschlagen und im weiteren Planverfahren planungsrechtlich gesichert.

Die städtebauliche Rahmenplanung greift darüber hinaus die vorhandenen Gehölzgruppen, Grünstrukturen und Freiflächen bestmöglich auf und nutzt diese als „**Grüngerüst**“ und **Gliederungselemente**. Insbesondere die Freiflächen im südlichen und östlichen Bereich sichern einen qualitätsvollen Übergang in Richtung offene Landschaft. Die Grün-/Freiflächen und Gehölzbestände übernehmen neben der Verbindungs- und Gliederungsfunktion wesentliche ökologische Aufgaben. Den Belangen des Artenschutzes kann durch deren bestmöglichen Erhalt Rechnung getragen werden, die Eingriffswirkungen werden gemindert. Angesichts der angestrebten baulichen Entwicklung entstehen punktuell jedoch auch Zielkonflikte. Aus Sicht der Stadt können diese verträglich gelöst werden. Innerhalb der großräumigen Freiflächen besteht zudem die

Möglichkeit für eine ortsnahe Rückhaltung des anfallenden unverschmutzten **Niederschlagswassers**. U. a. die bestehende Rückhaltung südlich der Schule soll dabei in die diesbezügliche Gesamtkonzeption eingebunden werden.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den oben geschilderten kommunalen Zielsetzungen entwickeln zu können. Die Stadt Halle (Westf.) hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 i. S. des Baugesetzbuchs beschlossen. Auf die Vorlage vom 25.02.2016 (DS-Nr. 00398/2016) und die Beschlüsse zur parallel initiierten Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71

Durch den Bebauungsplan Nr. 71 „Masch“ werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Masch“ (Ursprungsplan) gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Die Festsetzungen des Ursprungsplans außerhalb des vorliegenden Plangebiets bleiben unberührt und gelten weiterhin fort. Im Bereich der Hofstelle entlang der Alleestraße überplant der Bebauungsplan Nr. 71 zudem ein bis dato unbeplantes Gebiet. An der Stelle hat die bauliche Entwicklung in der Vergangenheit unter der Maßgabe von § 34 und § 35 BauGB stattgefunden.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen im Bereich des neuen Wohnquartiers als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.). Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

Die Bereiche entlang der Alleestraße sollen neu insgesamt als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** entwickelt werden. Dies greift einerseits die bestehende heterogene Nutzungsstruktur auf und orientiert sich andererseits an der planerischen Ausrichtung im Bereich Alleestraße in vergleichbaren Bauleitplanverfahren.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** pro Hauptgebäude getroffen.

c) Fläche für Gemeinbedarf

Der Bereiche der Gesamtschule, der bestehenden Kindertagesstätte sowie der neuen Sportstätten südlich der Schule sollen als **Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** entwickelt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen, Bestand und Rahmenplanung werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für primär Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen im neuen Wohnquartier sowie den Bestandsgebäuden entlang der Alleestraße wird sich die **Grundflächenzahl GRZ** in den Wohngebieten voraussichtlich mit einer GRZ von 0,4 und in den Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 an der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO orientieren.
- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden im späteren Bebauungsplan konkrete Festsetzungen von **Trauf- und Firsthöhen** respektive **Gesamthöhen** erfolgen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln.
- In den Wohn- und Mischgebieten ist die Festsetzung der **offenen Bauweise** geplant. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. Die konkrete Festsetzung der Bauweise erfolgt im weiteren Planverfahren abgestimmt auf die städtebauliche Neuordnung.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im späteren Bebauungsplan durch Baugrenzen oder Baulinien bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

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

Im weiteren Planverfahren werden gemäß § 86 BauO NRW **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Zusätzlich ist im weiteren Verlauf der Planung vorgesehen Regelungen zur Dachlandschaft sowie zu einer einheitlichen Gestaltung der Grundelemente von Doppel- und Reihenhäusern und zu Einfriedungen vorzunehmen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt weitestgehend über die Allee- und Wasserwerkstraße. Die KITA wird bestandsorientiert über den Künsebecker Weg und nördlichen Teil der Pestalozzistraße erschlossen. Das bestehende einzelne Wohnhaus Pestalozzistraße Nr. 50 wird ebenfalls bestandsorientiert erschlossen. Die **Binnenerschließung** erfolgt im neuen Wohnquartier, der Schule und der geplanten Sportstättennutzungen über die Wasserwerkstraße. Die Erschließung neu geplanter Nutzungen über die Pestalozzistraße ist u. a. aufgrund der problematischen Leistungsfähigkeit sowie nachbarlicher Belange nicht geplant. Die im Norden des neuen Wohnquartiers geplante Sticherschließung wurde bewusst zwischen die geplanten Wohngebäude gelegt, um die verkehrliche Belastung der westlich angrenzenden bestehenden Nutzungen möglichst klein zu halten. In der Verlängerung soll in Richtung Künsebecker Weg ergänzend ein „**Notzufahrt**“ für den motorisierten Verkehr sichergestellt werden. Diese Verbindung steht dem allgemeinen motorisierten Verkehr nur dann zu Verfügung, wenn die Hauptzufahrt in das Plangebiet über den Knotenpunkt Alleestraße – Wasserwerkstraße temporär nicht zur Verfügung steht. Ergänzend kann diese Verbindung durch Not- und Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsträger genutzt werden. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist in alle Richtungen sichergestellt.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Bestehende Bushaltestellen im Bereich Alleestraße und Künsebecker Weg liegen im direkten Umfeld des Plangebiets. Zudem liegen der Bahnhof und der zentrale Omnibusbahnhof von Halle (Westf.) ca. 550 m nördlich des Plangebiets. Von hier aus können z. B. Borgholzhausen, Steinhagen, Bielefeld und Osnabrück direkt erreicht werden.

Soweit erforderlich werden im weiteren Planverfahren **Sichtfelder** mit einer entsprechenden Einschränkung nach § 9(1) Nr. 10 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese orientieren sich an dem gegenwärtigen Ausbaustand der Straße. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten und maßvollen Planung wird die Vorgehensweise für vertretbar angesehen.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenraum sowie im Bereich der bestehenden sowie ergänzend geplanten Stellplatzanlagen vorhanden resp. geplant.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zu beachten gilt es diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen.

Im Plangebiet bestehen vielfältige **Wegeverbindungen** zur fußläufigen Durchlässigkeit. Im weiteren Planverfahren werden die dargestellten Fuß- und Radwegebeziehungen planungsrechtlich gesichert.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand ist die **Leistungsfähigkeit** des bestehenden und geplanten Straßensystems bezüglich der vorliegenden Planung gegeben und damit die **Verträglichkeit** insbesondere für das Umfeld sichergestellt.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes teilweise geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird großteils ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** und im Bereich der Gesamtschule, der KITA sowie der geplanten Sportnutzungen eine **Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB** festgesetzt. Untergeordnet wird der Bereich entlang der Alleestraße als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** entwickelt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich weiterhin möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere **gewerbliche Nutzungen** existieren im direkten Umfeld lediglich im nördlich angrenzenden Bereich. Potentielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind gemäß aktuellem Kenntnisstand jedoch nicht bekannt. Festgesetzte **Gewerbegebiete** existieren im direkten Umfeld nicht.

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

b) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im gesamten Plangebiet, bis auf den Bereich entlang der Alleestraße und Künsebecker Weg als gering einzustufen. Besonders die Alleestraße stellt die Hauptverkehrsverbindung zwischen der Innenstadt und dem künftigen Anschlusspunkte der A 33 südlich des Plangebiets dar. Die bestehende Verkehrsbelastung führt zu beeinträchtigenden ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc.

Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden neue Baumöglichkeiten geschaffen. Entlang der Alleestraße wird im Sinne der bestandsorientierten Planung jedoch keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Entlang des Künsebecker Wegs entstehen neue Wohnnutzungen. Diese werden jedoch von der Straße abgerückt und von Süden erschlossen. Die vorliegende Planung trägt damit insgesamt zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Plangebiet und im Umfeld bei und hat damit angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

Im Laufe des weiteren Verfahrens werden die zu berücksichtigenden Belastungen und ggf. erforderliche Maßnahmen ermittelt. In die Betrachtung wird die sich ändernde gesamtstädtische verkehrliche Situation nach dem Lückenschluss der Autobahn angemessen zu berücksichtigen sein.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

c) Verträglichkeit Sportstättenplanung südlich der Gesamtschule

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist die Verträglichkeit der geplanten Sportstättennutzung inklusive bestehender Skater-Anlage und ergänzender Nutzungen (z. B. ein mögliches Vereinsheim) bezüglich der angrenzenden Nutzungen gutachterlich zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die bestehenden Wohnnutzungen südlich des Plangebiets. Falls notwendig, sind planungsrechtliche Maßnahmen im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu definieren.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem 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 der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

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

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

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das vorliegende Plangebiet liegt zwischen der Haller Innenstadt und dem Übergang zum offenen Landschaftsraum. Der Bereich ist im nördlichen Teil weitgehend bebaut respektive von bestehenden Sportstättennutzungen geprägt. Der Bereich entlang der Alleestraße zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrüntem, z. T. **großzügigen Gartenbereichen** aus. Südlich des Knotenpunkts Alleestraße – Wasserwerkstraße befindet sich eine ehemalige Hofstelle die heute gemischte Nutzungen beheimatet. Entlang der angrenzenden Straßen säumen prägende Gehölze, insbesondere Eichen den Bereich. Im Bereich der Schule bestehen unterschiedliche **Freiflächen, Einzelbäume, Baumreihen oder -gruppen**. Zudem finden sich entlang des Künsebecker Wegs und der Pestalozzistraße markante prägende **Gehölzstrukturen**. Diese stellen aus artenschutzrechtlicher Sicht wichtige Korridore dar, gliedern das Plangebiet und puffern die geplanten Nutzungen in Bezug zu den bestehenden angrenzenden Nutzungen. Im südlichen Plangebiet befinden sich mehrheitlich **Acker- und Grünlandflächen**, einzelne **Wasserflächen mit Gehölzsäumen** und ein größerer **Spielplatz**. Die bestehenden Gehölze sind vom Straßenraum aus oftmals weitgehend sichtbar. Vereinzelt stocken im Plangebiet zudem einige **markante Einzelbäume**. Die markanten und erhaltenswerten Gehölzstrukturen sollen in der Planung berücksichtigt und bestmöglich gesichert werden. Als neues Freiflächenangebot wird im Planverfahren zudem ein zentraler **Quartierpark** geschaffen.

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

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Westlich des Plangebiets liegt in einem Abstand von ca. 700 m das **Naturschutzgebiet** NSG Tatenhauser Wald (GT-O36). Südlich in ca. 70 m Entfernung liegt zudem ein **geschütztes Biotop** (GB-3916-006) im LSG. Aufgrund der Distanz sind keine Auswirkungen durch die Planungen auf das NSG oder das Biotop zu erwarten.

Der Teilbereich III liegt teilweise im Geltungsbereich des **Landschaftsplans** Halle-Steinhagen (Kreis Gütersloh). Der südöstliche Teil des Plangebiets liegt im **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** „Bäche des Ostmünsterlandes“ (Objektkennung: LSG-3915-0005). Ebenso verläuft dieses LSG teilweise entlang der westlichen Grenze des Plangebiets. Der südöstliche Teil des Plangebiets liegt in der **Verbundfläche** Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Gebiets-Wäldern (VB-DT-3915-0272). Für den Biotopverbund haben diese Waldgebiete eine Vernetzungsfunktion und gegenüber der Siedlungsfläche eine Pufferfunktion.

Die **Belange des Landschafts- und Naturschutzes** soll im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen für die Entwicklung des Plangebiets sprechen und der damit verbundenen Verschiebung und Neuordnung der Sportstätten, zurückgestellt werden. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen und Ziele, der kompakten Anordnung

der geplanten Sportstätten sowie der Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen wird die Inanspruchnahme der Flächen hier für städtebaulich sinnvoll gehalten und insgesamt als planerisch vertretbar bewertet.

Dies umso mehr, als dass konkret lediglich das LSG kleinteilig durch die neuen Sportstätten und Stellplatzanlagen überplant wird. Der südlichste Teil des Plangebiets wird bestandsorientiert festgesetzt. Das LSG oder die Verbundfläche sind an der Stelle von der Planung nicht direkt betroffen.

Negative Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die kompakte Planung der Sportstätten direkt angrenzend an die Gesamtschule gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Verfahren nach § 4(1) BauGB sollen zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs des **Umweltberichtes** gesammelt werden. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung erarbeitet.

Im vorliegenden Fall wurde bereits ein Großteil des Plangebietes im Teilbereich I und II auf Basis des Ursprungsplans Nr. 19 „Masch“ baulich entwickelt.

Aufgrund der bestands-, bedarfsorientierten und räumlich konzentrierten Planung sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden, Straßen und Sportstätten bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. In der gesetzlich formulierten Bodenschutzklausel zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt jedoch 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.

Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist bereits weitestgehend auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Masch“ möglich. Das Plangebiet ist im nördlichen und mittleren Teil bereits seit vielen Jahren großteils bebaut. Dies betrifft besonders die im Plangebiet vorkommenden schutzwürdigen Moorböden. Diese Bereiche sind bauliche nahezu komplett entwickelt worden. Die Böden können an der Stelle ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die Freiflächen im Südosten und Süden werden seit längerer Zeit bewirtschaftet. Auch an der Stelle sind die Böden entsprechend anthropogen überformt.

Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung im Teilbereich I, der langfristigen Neuausrichtung der Sportstättennutzung im Teilbereich III und der maßvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestands in den Teilbereichen I und II. Ergänzend werden im Teilbereich III bestehende Freiflächen im östlichen und südlichen Plangebiet bestandsorientiert gesichert. Im Teilbereich I werden u. a. mit dem großflächigen Quartierpark weitere Freiflächen langfristig von einer Bebauung freigehalten. Die Planung entspricht damit grundsätzlich der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs und dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß BauGB.

Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Von zentraler Bedeutung sind diesbezüglich der sehr hohe Wohnflächenbedarf und die langfristige sowie funktionsfähige Neuausrichtung der Sportstättennutzungen südlich der Gesamtschule. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird Priorität eingeräumt.

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 NRW⁴ zu Grunde zu legen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Masch“ wird grundsätzlich der ergänzende Bau von Straßen, Wohngebäuden und Sportstättennutzungen vorbereitet. Hiermit verbunden kann es somit vom Grundsatz her zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen. Zudem ist aufgrund der Biotopausstattung und dem Gehölzbestand im Plangebiet und im nahen Umfeld das Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt frühzeitig im Verfahren eine Biotoptypenkartierung⁵ (siehe Anlage A.3) sowie Artenschutzfachliche Kontrolle der Gehölze⁶ (siehe Anlage A.4) in Auftrag gegeben. In diesem Rahmen ha-

⁴ 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.

⁵ Stadt Halle (Westf.), Bebauungsplan Nr. 71, Biotoptypenkartierung März 2017, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford.

⁶ Stadt Halle (Westf.), Bebauungsplan Nr. 71, Artenschutzfachliche Kontrolle der Gehölze auf dem Gelände des Schulzentrums an der Maschstraße in Halle (Westf.) April 2017, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford und Arbeitsgemeinschaft BiotoptypenKartierung Hadasch – Meier – Starrach GbR, Herford.

ben die Gutachter die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen u. a. durch Geländebegehungen hinsichtlich planungsrelevanter Brutvogelarten, Fledermausquartiere etc. untersucht.

Die Gutachter halten fest, dass aufgrund ihres ökologischen Werts beziehungsweise ihrer Bestandsstruktur insbesondere die Strukturen im Bereich der ehemaligen Hofstelle und im Bereich der drei bestehenden Gewässer im südlichen Teilbereich zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Kontrolle der Gehölze wurden seitens der Gutachter an insgesamt 14 Bäumen Strukturen gefunden, die artenschutzrechtlich geschützten Fledermäusen und Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen können. Die Strukturbäume befinden sich mehrheitlich im Bereich der ehemaligen Hofstelle an der Alleestraße und südöstlich sowie westlich der Gesamtschule. Ein einzelner Baum befindet sich im Bereich der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Künsebecker Weg und ein zweiter an der Pestalozzistraße ungefähr auf Höhe der bestehenden Fahrradabstellanlage der Gesamtschule. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden diese Bereiche und Strukturbäume großmehrheitlich bestandsorientiert gesichert. Dies gilt darüber hinaus auch für einen Großteil der anderweitig im Plangebiet bestehenden Gehölz- und Baumstrukturen.

Vor diesem Hintergrund ist gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans zu rechnen. Um sicherzustellen dass die vorliegende Bebauungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG **nicht ausgelöst** werden, sind im Rahmen der Planfortschreibung die artenschutzrechtlichen Belange abschließend zu prüfen und die ggf. notwendigen planungsrechtlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung erarbeitet.

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

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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 baulich entwickelt. Für umfassende, weitere Bereiche bestehen auf Grundlage des Ursprungsplans Nr. 19 aktuell Baurechte. Gemäß vorliegender Planung soll das Plangebiet grundsätzlich **bestands-, bedarfsorientiert und maßvoll** weiterentwickelt werden. So werden gemäß aktuellem Planungsstand u. a. die südlichen Freiflächen, der Bereich des Quartierparks und umfassende Gehölzbestände von einer baulichen Entwicklung freigehalten. In den Bereichen des neuen Wohnbauquartiers und der geplanten Sportstättenkonzentration wird eine maßvolle Verdichtung angestrebt. Die bis dato getätigten Eingriffe wurden – falls notwendig – planungsrechtlich bereits im Rahmen der jeweils geltenden Rechtsgrundlage kompensiert. Gemäß aktuellem Kenntnisstand erfolgen primär im Teilbereich III neue Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Ob unter diesen rechtlichen und planerischen Voraussetzungen ein Ausgleichsbedarf besteht und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden, gilt es im Rahmen der Planfortschreibung abschließend zu klären.

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. Mit der o. g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können aber durchaus auch Zielkonflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) unter Umständen auch kritisch sein. In diesen Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ein seit vielen Jahren teilweise bebautes Gebiet. Einerseits werden Nachverdichtungsmöglichkeiten ermöglicht, andererseits werden gemäß aktuellem Planungsstand einige größere Freiflächen planungsrechtlich gesichert. Im Plangebiet übernehmen zudem insbesondere die teilweise großen Freiflächen und Gehölzstrukturen eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion.

Sie verhindern eine Überwärmung des Siedlungsbereichs und tragen somit zur Klimaanpassung bei.

Die **Lage der bestehenden und geplanten Bauten respektive Baufenster sowie der Erschließungsstraßen** ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem sollen im Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zugelassen werden.

Vor dem Hintergrund der **bestands- bedarfsorientierten und maßvollen Planung** 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-Wärme-gesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen. Ein Flächenerwerb durch die Stadt Halle (Westf.) ist aus diesem Grund voraussichtlich nicht notwendig.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die grundsätzliche städtebauliche Neuordnung des Plangebiets und die damit verbundenen maßvolle Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungszusammenhang werden aus städtebaulichen Überlegungen 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 Februar und April 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Masch“ (Beratungsvorlage DS-Nr. 00398/2016) beschlossen. In der Sitzung des Fachausschusses vom 21.09.2017 (DS-Nr. 00759/2017) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Anschließend wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Halle (Westf.), im Juni 2018