

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73

**„Klingenhagen, Mönchstraße, Winnebrockstraße,
Schillerstraße, Goethestraße“**

Juli 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**
 - 4.1 Rahmenkonzept
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 6. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A.1 Bebauungsplan Nr. 73 „Klingenhagen, Mönchstraße, Winnebrockstraße, Schillerstraße, Goethestraße“, Bestandskarte, Januar 2018

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Halle (Westf.) in etwa 500 m Entfernung südwestlich zum Innenstadtbereich. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Klingenhagen, Mönchstraße, Winnebrockstraße, Schillerstraße, Goethestraße“ ist der grundlegende gesetzliche Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der Innenentwicklung zu gestalten. Zudem liegen vereinzelt Bauabsichten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vor. Die Stadt Halle (Westf.) ist im Sinne der **Innenentwicklung** und des Bodenschutzes bestrebt, Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reserveflächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. Durch den Bebauungsplan soll für alle Eigentümer und Bewohner im Quartier **Planungssicherheit** geschaffen werden. Daher hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) beschlossen, für das vorliegende Plangebiet den Bebauungsplan Nr. 73 aufzustellen (DS-Nr. 00429/2016).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird daher als **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt mit überschlägig rund 1,8 ha unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

Für die Planung ist zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeitet worden, die als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden diene (siehe Kapitel 4).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 73 umfasst heute ein überwiegend bebautes Siedlungsgebiet in der Kernstadt Halle (Westf.). Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von etwa 5,8 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch die Straße Klingenhagen,
- im Osten durch die Schillerstraße,
- im Süden durch die Winnebrockstraße und
- im Westen durch die Mönchstraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt eine heute überwiegend bebaute sowie versiegelte Fläche in etwa 500 m Entfernung zum eigentlichen Kernstadtbereich dar und wird von einer

typisch kleinteiligen Wohnbebauung mit gut durchgrüntem Gartenbereichen geprägt. Diese wird i. W. von sog. 1 ½- bis 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise bestimmt. Die prägende Dachform ist das Satteldach mit z. T. steilen Dachneigungen. Die Grundstücke weisen eine teilweise überdurchschnittliche Größe und somit großzügige Wohngärten im rückwärtigen Bereich auf. Hier bestehen z. T. größere potenzielle Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe. Im Bereich Goethestraße und Schillerstraße hat sich eine sehr homogene städtebauliche Struktur mit Siedlungshäusern aus den 1950er Jahren entwickelt. Entlang der Mönchstraße hat sich ebenfalls eine teilweise homogene Baustruktur in geschlossener Bauweise entwickelt. Der Gebäudebestand wirkt in diesen Bereichen identitätsstiftend. Im Bereich der Goethestraße bestehen zudem zwei größere Einzelbäume.

Darüber hinaus hat sich neben der kleinteiligen Wohnbebauung, insbesondere im Bereich Klingenhagen, Mönchstraße und Rilkestraße, eine dichtere Bebauungsstruktur entwickelt. Vereinzelt sind hier auch Mehrfamilienhäuser in 2 ½-geschossiger Bauweise mit vier bis sechs Wohneinheiten und flach geneigten Dächern vorzufinden. Im Eckbereich Klingenhagen/Goethestraße hat sich zudem ein größerer Gebäudekomplex in dreigeschossiger Bauweise entwickelt. Hier befindet sich neben einer Kindertagesstätte und einer Musikschule auch eine gewerbliche Nutzung (Unternehmen für Logistiksysteme).

Das **städtebauliche Umfeld** wird im westlichen, südwestlichen und östlichen Umfeld durch Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Diese zeichnet sich im Bereich Schillerstraße sowie im südlichen Bereich der Winnebrockstraße durch eine homogene, z. T. qualitätsvolle Bebauungsstruktur mit 1 ½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus. Im nordwestlichen Umfeld befindet sich eine voll zweigeschossige Wohnbebauung. Entlang Winnebrockstraße hat sich zudem eine voll zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit i. W. sechs Wohneinheiten und straßenseitig angeordneten Stellplatzanlagen entwickelt. Die prägende Dachform ist hier das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 30 und stellenweise 50 Grad. Im Süden grenzt das Klinikum Halle (Westf.) mit einem größeren bis viergeschossigen Gebäudekomplex an.

Das nördliche und nordöstliche Umfeld wird im Bereich Klingenhagen durch eine eher heterogene Bebauungsstruktur mit z. T. größeren versiegelten Flächen und durch die Bahntrasse „Haller Willem“ geprägt. Neben weiterer Wohnbebauung befinden sich entlang der Bahnlinie zudem gewerbliche Nutzungen. Direkt an das Plangebiet grenzen ein Fläche auf dem zwischenzeitlich ein ehemaliger Lebensmittelmarkt abgebrochen wurde und eine Spedition. Im Bereich des ehemaligen Lebensmittelmarkts wird aktuell die Realisierung eines neuen Lebensmittelmarkts abgestimmt. Darüber hinaus befindet sich im östlichen Umfeld der Bahnhof von Halle (Westf.) mit Busbahnhof und einem „Park + Ride“-Parkplatz. Entlang der Bahnlinie sowie im Bereich der Spedition stocken z. T. größere Gehölzstrukturen als Einzelbäume und Baumreihen mit Sträuchern.

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



Abb. 1: Übersichtskarte Auszug Bestand (Stand Januar 2018, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar – ohne Maßstab ▲^{Nord}

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und liegt somit im großflächigen Siedlungsbereich von Halle (Westf.). Überlagert wird dieser Siedlungsbereich mit der Freiraumfunktion *Grundwasser- und Gewässerschutz*. Die vorliegende bestandsorientierte Planung und maßvolle Nachverdichtung entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das vorliegende Plangebiet insgesamt als *Wohnbaufläche* dar. Nachrichtlich wird zudem die in Ost-West-Richtung verlaufende *Richtfunktrasse* mit Schutzbereich dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet stellt eine überwiegend mit Wohnnutzungen bebaute Fläche mit Nachverdichtungspotenzialen, vorwiegend im rückwärtigen Bereich, dar. Die bebauten Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) in etwa 500 m Entfernung zum Innenstadtbereich. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Im westlichen Umfeld des Plangebiets liegt im Abstand von etwa 450 m das **LSG „Halle-Steinhagen“** (LSG-3915-0004).
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Das **FFH-Gebiet „Tatenhausener Wald bei Halle“** (DE-3915-303) befindet sich in etwa 900 m Entfernung südwestlich.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotop**e sowie im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop>e sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Im westlichen Umfeld werden Flächen in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet vom Biotopverbund „Wälder in Nachbarschaft zu den FFH-Gebiets-Wäldern“ (VB-DT-3915-0272) erfasst.

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 sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (3916-06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30. Juni 2016) sind zu beachten. Die behutsame Überplanung der bereits bebauten und genutzten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu vereinbaren.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**² stehen im Plangebiet überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie einer

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

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

hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt im Bereich z. T. bei 13-20 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf die Sandböden im Plangebiet zu. Die anstehenden Böden wurden aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte landesweit als **schutzwürdig** (Stufe 1) kartiert. Hierbei ist zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommene Siedlungsflächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch sehr eingeschränkt wahrnehmen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

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 im weiteren Verfahren auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

Unabhängig von der denkmalpflegerischen Qualität hat sich im Bereich Goethestraße und Schillerstraße eine sehr homogene städtebauliche Struktur mit Siedlungshäusern aus den 1950er Jahren entwickelt. Entlang der Mönchstraße hat sich ebenfalls eine

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

teilweise homogene Baustruktur in geschlossener Bauweise entwickelt. Der Gebäudebestand wirkt in diesen Bereichen identitätsstiftend.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 das Ziel, gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie zu entwickeln. Das Plangebiet stellt insbesondere aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der Erschließung ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet dar. Darüber hinaus wirkt der Gebäudebestand teilweise identitätsstiftend. In diesen Bereichen sollen die städtebaulichen sowie gestalterischen Qualitäten gesichert werden. Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und somit auch der Veränderungsdruck halten bis heute an. Teilweise bestehen Bestrebungen, vorhandene Baulücken, aber auch die tiefen privaten Gartengrundstücke, für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu nutzen. Daneben kann es aufgrund des Alters des Gebäudebestands durch Abgänge zu Neubauten kommen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 73, die sich aus den Diskussionen ergeben haben, sind:

- Der hochwertige Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden. Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für alle Beteiligten schaffen.
- Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären bzw. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren.
- Die angrenzende Bebauung und das Umfeld sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude im Bereich der für eine Einfamilienhausbebauung überdurchschnittlich großen Grundstücke soll abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld im Verfahren geprüft werden. Diese sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Die Ensemblewirkung der ortsbildprägenden Wohnbebauung im Bereich Goethestraße und Schillerstraße sowie im Bereich der Mönchstraße soll behutsam weiterentwickelt und in seiner städtebaulichen Wirkung gestärkt werden.
- Die gewerbliche Nutzung und der Kindergarten im Bereich Klingenhagen sollen bestandsorientiert gesichert werden.
- Die Weiterentwicklung des Wohngebiets soll grundsätzlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen.

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

Als Vorentwurf wurde zunächst ein **städtebauliches Rahmenkonzept** erarbeitet.

4.1 Rahmenkonzept



Abb. 2: Rahmenkonzept (Stand Mai 2017) – ohne Maßstab

▲ Nord

Das Rahmenkonzept sieht insgesamt die Sicherung der bestehenden Baustruktur und im Bereich der großzügigen Gartengrundstücke Nachverdichtungsoptionen in Form von 1- bis 1½-geschossigen An-/Erweiterungsbauten oder vereinzelt eigenständigen Neubauten vor. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den Gartentiefen. Eine Nachverdichtung mittels eigenständiger Neubauten kann lediglich im mittleren Plangebiet sowie im Bereich der Rilkestraße städtebaulich verträglich mit insgesamt vier Neubauoptionen ermöglicht werden. Die Erschließung der drei eigenständigen Neubauten im mittleren Plangebiet ist voraussichtlich auf den privaten Grundstücken neu zu regeln. Die identitätsstiftende Wohnbebauung im Bereich Goethestraße und Schillerstraße soll zudem bestandsorientiert gesichert werden. Hier

soll lediglich durch untergeordnete Erweiterungsoptionen behutsam nachverdichtet werden.

Im Rahmen der ersten Planüberlegungen wurde die nachfolgend abgebildete zweite Rahmenplanvariante erarbeitet und in der Sitzung des Fachausschusses im März 2017 vorgestellt. Diese Variante sieht im rückwärtigen Bereich zwischen Goethestraße und Schillerstraße eine größere Verdichtung mit insgesamt fünf eigenständigen Neubauten vor. Planungsziel ist jedoch die städtebauliche Qualität der Bebauung im Bereich Goethestraße und Schillerstraße zu wahren. Aus diesem Grund hat der Fachausschuss entschieden, diese zweite Variante nicht weiter zu verfolgen, sodass für die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB die oben dargestellte städtebauliche Rahmenplanung maßgeblich war.



Abb. 3: Rahmenkonzept Variante 2 (Stand März 2017) – ohne Maßstab



Grundlage für die Entwurfserarbeitung

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden zunächst drei Plankonzepte wie oben dargestellt für einzelne Teilbereiche erarbeitet, die sich i. W. hinsichtlich des Verdichtungsgrads unterscheiden. Diese wurden am 02.03.2017 im Planungs- und

Stadtentwicklungsausschusses beraten. Die Variante 1 hat mehrheitlich zum Ziel den baulichen Bestand zu sichern und behutsame Nachverdichtungsmaßnahmen zu schaffen. In Teilbereichen sollen ergänzend zu den bestehenden Hauptgebäuden Nachverdichtungsmöglichkeiten im Sinne rückwärtiger, eingeschossiger Anbauten zugelassen werden. Lediglich im Binnenbereich zwischen der Goethestraße und Mönchstraße sollen vier eigenständige Wohnbauten planungsrechtlich neu gesichert werden. Zwischen den Gebäuden Rilkestraße 2 und 8 handelt es sich dabei um eine klassische Baulücke, die sinnvollerweise im Rahmen der lokalen städtebaulichen Prägung entwickelt werden kann. Die drei rückwärtigen Neubaumöglichkeiten auf den der Winnebrockstraße zugewandten Grundstücke sind aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verträglich, da an der Stelle Gartentiefen von ca. 35 – 55 m bestehen. In der Folge würden für die angedachten Neubauten als auch für die Bestandsgebäude an der Winnebrockstraße Gartentiefen von mindestens 10 m entstehen. Dies wäre aus städtebaulicher Sicht ein verträgliches Maß.

Die etwas dichtere Variante 2 ergänzt die planerischen Ideen der Variante 1 im Binnenbereich zwischen der Goethestraße und Schillerstraße. In diesem rückwärtigen Bereich werden in der Variante 2 ergänzend eigenständige Wohnbauten angedacht. Dabei wäre ein Einflechten eigenständiger Wohnbauten grundsätzlich analog der rückwärtigen Neubauten im Bereich der Winnebrockstraße möglich. Im Vergleich zur Winnebrockstraße hat sich beidseits der Goethestraße und Schillerstraße jedoch eine städtebaulich und gestalterisch qualitativ hochwertige Wohnbebauung entwickelt. Die sehr homogenen Straßenensembles aus den 1950er Jahren zeichnen sich durch eine nahezu identisches Volumen, Materialwahl und Farbgebung aus. Zudem müssten für die Erschließung der Neubauten in zweiter Reihe Nebenanlagen der städtebaulich sehr homogenen und qualitätsvollen Straßenbebauungen entlang der Goethestraße und / oder Schillerstraße entfernt werden. Gerade diese Nebenanlagen prägen jedoch im positiven Sinne das lokale Ortsbild mit.

Problematisch wäre aus Sicht der Stadt auch die Tatsache, dass für die Realisierung jedes einzelnen Wohngebäudes mindestens zwei Flurstücke und damit voraussichtlich immer mehrere Eigentümer betroffen wären. Angesichts dieser Ausgangslage kann zum jetzigen Zeitpunkt zumindest in Zweifel gezogen werden, dass die planungsrechtlich eröffneten Möglichkeiten insgesamt genutzt werden. Bei einer Realisierung von lediglich einzelnen Wohngebäuden würde aus Sicht der Stadt die bestehende qualitätsvolle städtebauliche Struktur und damit das hochwertige und homogene Ortsbild eher gestört werden. Eine zusätzliche Verdichtung im Sinne der dargestellten Variante 2 wird von der Stadt Halle (Westf.) im Bereich der homogenen und qualitätsvollen Siedlungsstruktur aus den 1950er Jahren aus städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen als weniger sinnvoll und zielführend beurteilt.

Diese Einschätzung hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss im Grundsatz bereits in seinen Beratungen am 02.03.2017 geäußert. Aus diesen Gründen hat er zum damaligen Zeitpunkt beschlossen, die Variante 2 nicht auf der Ebene der städtebaulichen Rahmenplanung (Stand Vorentwurf, Mai 2017) in die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB einzubringen. Er hat jedoch beschlossen, die Variante 2 in der Begründung zu ergänzen und an der Stelle auf die Probleme und kritischen Aspekte hinzuweisen.

Die in der Sitzung des Fachausschusses vom 02.03.2017 präsentierte Variante 3 eröffnet im Vergleich zur Variante 2 ergänzend rückwärtige, eigenständige Bauten im Binnenbereich zwischen der Goethestraße und der Mönchstraße. Diesbezüglich gilt insbesondere bezüglich der Neubaumöglichkeiten auf der Westseite der Goethestraße die gleiche Kritik wie bezüglich der Verdichtung mittels eigenständigen Neubauten im

Binnenbereich zwischen der Goethestraße und Schillerstraße. Erschwerend kommt bei allen rückwärtigen Neubaumöglichkeiten dazu, dass die Gartentiefen mit ca. 22 – 30 m deutlich kleiner ausfallen. Ausgenommen davon sind die in Variante 1 dargestellten drei Neubaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der Winnebrockstraße. Aufgrund der geringeren Gartentiefen wären die Gärten der Neubauten und der Bestandsbauten deutlich unter 10 m tief. Aus städtebaulichen Überlegungen und aufgrund der teilweise sehr homogenen und qualitätsvollen Siedlungsstruktur erachtet die Stadt eine Verdichtung in diesem Maße für nicht verträglich. Diesbezüglich hat sich bereits der Fachausschuss in seiner Sitzung am 02.03.2017 gegen die Weiterführung der Variante 3 entschieden.

Gemäß den Zielsetzungen zum Stand Vorentwurf sollten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung u. a. die Nachverdichtung (Neubauten und Erweiterungen der Bestandsgebäude) auf das städtebauliche sinnvolle und verträgliche Maß sowie auf die Bedürfnisse der Bewohner/innen und Eigentümer/innen abgestimmt und im Verfahren geprüft werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben die privaten Einwender in ihren Stellungnahmen großmehrheitlich Bedenken hinsichtlich der zur Diskussion gestellten Plankonzepte geäußert. Dies betraf insbesondere die in Variante 2 dargestellten eigenständigen Neubauten in zweiter Reihe (rückwärtiger Bereich) zwischen der Goethestraße und der Schillerstraße, aber auch die drei Neubaumöglichkeiten im rückwärtigen Bereich der Winnebrockstraße im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung (Stand Vorentwurf, Mai 2017). In der Summe wurden Bedenken gegenüber Neubauten vorgetragen, die aus Sicht der Einwender insgesamt zu einer Verschlechterung der örtlichen Situation und insbesondere des Wohnwertes führen würde. Im Vordergrund standen u. a. der Verlust wertvoller privater Frei- und Erholungsflächen und der gemäß Einwender damit einhergehende Wohnwertverlust.

Aufgrund der deutlichen Ablehnung einer aus Sicht der Einwender zu starken Verdichtung bezüglich der Möglichkeit von eigenständigen Neubauten in zweiter Reihe (rückwärtiger Bereich), sollten diese planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht weiterverfolgt werden. Eine zu starke Verdichtung mittels rückwärtigen Neubauten würde den übergeordneten Planungszielen und damit u. a. den diesbezüglichen Bedürfnissen der betroffenen Bewohner/innen resp. Eigentümer/innen entgegenstehen.

Nach Würdigung und Abwägung der privaten als auch öffentlichen Interessen untereinander und gegeneinander, stellt aus Sicht der Stadt im Plangebiet die städtebauliche Rahmenplanung (Stand Vorentwurf, Mai 2017), ohne die drei rückwärtigen Neubaumöglichkeiten im Bereich der Winnebrockstraße, eine sinnvolle, zweckdienliche und städtebaulich qualitätsvolle sowie verträgliche Entwicklung dar. Die im Entwurf festgesetzten bestandsorientierten Erweiterungs- und Verdichtungsmöglichkeiten sichern den Bestand und schaffen Möglichkeiten für dessen bauliche Ertüchtigung respektive Erweiterung. Die einzelne Neubaumöglichkeit im Bereich der Baulücke (Bereich Rilkestraße) orientiert sich an der umliegenden, prägenden städtebaulichen Struktur, fügt sich in diese ein und rundet sie dadurch ab. In der Folge werden damit die konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen auf die städtebauliche Rahmenplanung (Stand Vorentwurf, Mai 2017), ohne die drei rückwärtigen Neubaumöglichkeiten im Bereich der Winnebrockstraße, ausgerichtet.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 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 und Zahl der Wohneinheiten

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen weiterhin überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll auch 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, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikten nicht entsprechen.

Aufgrund des ausgeprägten Wohngebietscharakters und insbesondere der homogenen städtebaulichen Struktur wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen vorgeschlagen, die Siedlungsstruktur aus den 1950er Jahren entlang der Schillerstraße und beidseits der Goethestraße als **Rheines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (WR)** festzusetzen und weiterzuentwickeln. Diese Festsetzungen entsprechen der örtlichen Prägung, den räumlichen Voraussetzungen und der städtebaulichen sowie architektonischen Qualität in diesen Bereichen. An der Stelle sollen jedoch auch künftig ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3(3) BauNVO ausdrücklich weiter angeboten werden und so eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und damit ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzung, abgestimmt auf die o.g. städtebauliche Prägung, angeboten werden. Dies entspricht ebenfalls den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang.

Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und Weiterentwicklung in Richtung eines hochwertigen Wohngebiets zuwiderlaufen.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** werden in den Teilflächen WR, WA1 und WA2 mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um die typische ortsübliche Wohnnutzung zu sichern. In der Teilfläche WA3 (Doppelhäuser) ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden. In der Teilfläche WA4 sind maximal 4 und in der Teilfläche WA5 maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In diesen beiden Bereichen wird die maximale Anzahl Wohneinheiten grundsätzlich auf den genehmigten Bestand ausgerichtet. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem

Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung. Im WA6 und WA7 bestehen dichtere Gebäudestrukturen bis teilweise drei Vollgeschossen. Aufgrund der Bestandssituation und des großen Wohnflächenbedarfs in der Stadt Halle (Westf.) sollen hier ausdrücklich 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 aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WR und WA) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 bzw. 1,2 für die Teilflächen des WR und WA) orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Im Plangebiet besteht bereits teilweise eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WR und WA als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Für die Flächen entlang der Straße Klingenhagen wird teilweise bestandsorientiert und in deren direkten Nachbarschaft perspektivisch eine dreigeschossige Bebauung vorgegeben. Für die sonstigen Flächen wird sie auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Die teilweise neue eröffnete Möglichkeit eingeschossige Anbauten im Bereich der bestehenden Hauptgebäude realisieren zu können, erachtete die Stadt im Sinne einer qualitäts- und maßvollen Innenentwicklung als sachgerecht und städtebaulich zielführend. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. In diesen Bereichen werden jedoch aus städtebaulichen Überlegungen Staffelgeschosse ausgeschlossen. Solche würden in diesen Situationen das jeweilige Hauptgebäude volumetrisch überfrachten und damit das räumliche Bild negativ belasten. Es ist ggf. jeweils ein Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Firsthöhen** in allen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf- und Gebäudehöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen z. B. in den Teilflächen des WR und WA u. a. vollzweigeschossige Gebäude, wie sie im derzeitigen Baugeschehen verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Wirkung ist bei den

eingeschossigen Flachdachanbaumöglichkeiten die gemäß Plankarte festgesetzte Traufhöhe maßgeblich.

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

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Die erschließenden Straßen sind endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.
- **Baugrenzen** und **Baulinien** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum sowie innerhalb der Nachbarschaft. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in weiten Teilen in Form von bestandsorientierten Baufenstern bzw. Bauteppichen. Diese geben für einzelne Gebäude einen Rahmen für Um-, An- und Neubauten vor, ermöglichen jedoch insbesondere an den straßenabgewandten und seitlichen Gebäudefassaden i. d. R. einen ausreichenden Veränderungsspielraum.

Die städtebaulich sehr homogenen Baustrukturen aus den 1950er Jahren entlang der Schillerstraße und beidseits der Goethestraße in den Teilflächen des WR orientieren sich klar zu den jeweiligen Erschließungsstraßen. Diese Ausrichtung soll mittels Baulinien entlang der überbaubaren Flächen zur angrenzenden Erschließungsstraße städtebaulich gesichert werden.

- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WR und WA müssen 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). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe gemindert.
- Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität werden durch **Randzonen** entlang der städtebaulich homogenen Baustrukturen aus den 1950er Jahren und auf den sehr beengten Vorderseiten entlang der Straße Klingenhagen Nebenanlagen, Garagen etc. gemäß § 23(5) BauNVO ausgeschlossen. Dadurch wird eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum erreicht. Die teilweise sehr engen Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und den überbaubaren Bereichen werden entlastet, die Verkehrssicherheit erhöht und die homogenen und qualitätsvollen Strukturen gesichert.
- Die **Hauptfirstrichtung** und **Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden für die Teilflächen WR und teilweise in den Teilflächen des WA vorgegeben. Die Bebauung ist in diesen Bereichen äußerst homogen. Die hier getroffenen Regelungen sichern eine langfristig aufeinander abgestimmte Gestaltung sowie Ausrichtung der Baukörper untereinander und zum Straßenraum.

- Als **Bauweise** wird für die Teilflächen des reinen Wohngebiets (WR) und die Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets (WA) die offene Bauweise vorgegeben. Ausgenommen davon sind die Teilflächen WA6 und WA7. Die Bestandsgebäude an der Stelle sind aneinandergelagert. Aus diesem Grund wird an der Stelle eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die diesem Umstand entspricht. Die Bauweise wird in den Teilflächen des WR, WA1, WA2, WA4 und WA5 dahingehend konkretisiert, dass in diesen Bereichen des WA nur Einzelhäuser und in der Teilfläche WA3 nur Doppelhäuser zulässig sind. Dadurch soll eine übergebührende Verdichtung an der Stelle verhindert werden. Dies betrifft insbesondere auch die Erschließungssituation. Die Regelungen erfolgen bestandsorientiert. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich überwiegend Einzelhäuser. Gerade Hausgruppen würden sich aufgrund der stärkeren Verdichtung nicht in das nachbarschaftliche Umfeld einfügen.

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

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. 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. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Untergeordnet bestehen im Plangebiet einige Walmdächer. Aufgrund dessen werden das Sattel- und Walmdach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung im Plangebiet 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 die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Bisher sind im Plangebiet Dachaufbauten und –einschnitte eher selten realisiert worden. 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.

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 ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktika-

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

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch den Bebauungsplan Nr. 73 wird ein bestehendes, Wohngebiet überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang nicht realisiert. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen in weiten Teilen des Plangebiets allenfalls auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren.

Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen des o. g. Planungsleitfadens erfüllen zu können. Bei Flachdächern mit einer Neigung bis maximal 5° müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

Bei geneigte Dachflächen (Steildächer ab einer Neigung von 5°) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Teilflächen des WA, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind wie folgt in den Teilbereichen auszuführen:

- In den **Teilflächen WR und WA6** sind **helle Putzfassaden** zulässig. Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein.

- In den **Teilflächen WA1 – WA5 und WA7** sind Putz und Ziegelmauerwerke zulässig. Aufgrund der heterogenen Bestandssituation wird in diesen Bereichen auf weitergehende Regelungen verzichtet.
- Zielsetzungen durchbrechende bossierte bzw. gewölbte Klinker und Holzblockhäuser werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im Plangebiet können Abweichungen von den Punkten E.1.1 bis E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen. Der heutige Gebäudebestand ergibt sich aus den eingemessenen Gebäuden in der Katastergrundlage des Bebauungsplans und gemäß Baugenehmigungsakten. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt wird empfohlen.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

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

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

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die umliegenden Straßen Klingenhagen, Mönchstraße, Winnebrockstraße und Schillerstraße. Die **Binnenerschließung** erfolgt über die bestehenden Straßen Rilkestraße und Goethestraße. Die Erschließung der rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten (ohne eigenständige Ergänzungsbauten) ist auf den privaten Grundstücken neu zu regeln und

projektbezogen sicherzustellen. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist weiterhin über die bestehenden Straßen sichergestellt.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenraum vorhanden. **Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zu beachten gilt es diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen. Gerade in den Bereichen, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, befinden sich Sammelstellplatzanlagen bzw. -garagen. Über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist angemessen im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Der Bahnhof sowie der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) liegen im nahen nordöstlichen Umfeld. Von dem zentralen ÖPNV-Knoten sind z. B. Bielefeld, Gütersloh, Versmold oder Osnabrück direkt erreichbar.

Soweit erforderlich wurden **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.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet werden ein **Reines und Allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 3 und 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen kleingewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden. Im Bereich Klingenhagen/Goethestraße befinden sich eine Kindertagesstätte sowie ein Unternehmen für Logistiksysteme. Immissionsschutzfachliche Konflikte sind in diesem Zusammenhang nicht bekannt. Im westlichen Umfeld entlang der Straße Klingenhagen besteht kleinflächig ein festgesetztes **Gewerbegebiet**. Zudem bestehen im direkten nördlichen Umfeld **gewerbliche Nutzungen** durch eine Spedition. Im Bereich des ehemaligen Lebensmittelmarkts ist die Realisierung eines neuen Lebensmittelmarkts in Abklärung. Im Süden grenzt zudem das Klinikum Halle (Westf.) an das vorliegende Plangebiet. Potenzielle Konflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Das Plangebiet zudem im Siedlungszusammenhang der Kernstadt. Landwirtschaftliche Flächen bestehen im weiteren westlichen Umfeld in ca. 400 m Entfernung. **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.

b) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Im Plangebiet oder im direkten Umfeld befinden sich Anlieger- oder Wohnsammelstraßen. Die stärker belastete Alleestraße östlich des Plangebiets liegt etwa 150 m entfernt. Im nordöstlichen Umfeld verläuft zudem die **Bahnstrecke „Haller Willem“** in etwa 100 m Entfernung zum Plangebiet. Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahrzehnten bestehende Situation. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Bahntrasse an, sodass die vorliegende Planung nicht zu einer Verschärfung der Situation beiträgt. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Distanz der Wohngebäude zur Alleestraße und zur Bahntrasse die Lärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und 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. 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. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (3916-06). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold (Wasserschutzgebietsverordnung Halle vom 30. Juni 2016) sind zu beachten. Die behutsame Überplanung der bereits bebauten und genutzten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzgebietsverordnung zu vereinbaren.

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdwärmepumpen im WSG III A nicht erlaubt sind. Der Hinweis ist im Zuge der späteren einzelnen Bauvorhaben zu beachten. Im Interesse der Zielsetzung des Grundwasserschutzes und als zusätzliche frühzeitige Information für die Bauwilligen wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

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 hinge-

wiesen, dass nach dem Wasserhaushalts- (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW) Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung insgesamt nicht erwartet.

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Halle (Westf.) und ist weitgehend bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrüntem, z. T. **großzügigen Gartenbereichen** aus. Im Bereich der Goethestraße stocken zwei größere Einzelbäume, eine Birke und eine Buche. Weitere größere Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. 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.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Im westlichen Umfeld befindet sich das **LSG „Halle-Steinhagen“** in ca. 450 m Entfernung sowie in etwa 900 m Entfernung das **FFH-Gebiet „Tatenhausener Wald bei Halle“** südwestlich. Aufgrund der Distanz sowie der behutsamen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf das LSG oder das FFH-Gebiet zu erwarten.

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.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter

Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass:

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

Nach summarischer Prüfung werden die o. g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet erfüllt, die bestandsorientierte Überplanung und die maßvolle Nachverdichtung (ohne eigenständige Einzelbauten) im rückwärtigen Bereich führen zu **keinen ggf. erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter** gemäß § 1(6) BauGB. Insgesamt werden die Baumöglichkeiten im Vergleich zu einer Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB eher reglementiert. Die Auswirkungen sind daher überschaubar. Sie sind zudem mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden. Insgesamt kann aus heutiger Sicht diesbezüglich festgestellt werden, dass die Planinhalte demnach überwiegend keine umweltrelevanten Aspekte betreffen oder nur in geringem Maße. Eine Umweltprüfung ist somit voraussichtlich nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung und in der Abwägung sachgerecht zu beachten.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 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.

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

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist bereits weitestgehend möglich. Die Böden sind an dieser Stelle somit langjährig anthropogen überformt und können ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung und der maßvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestands. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. 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

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁴** zugrunde gelegt.

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).

Die **Messtischblattabfrage⁵** (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 16 Vogelarten (davon 10 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und das Große Mausohr in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Für die Bechsteinfledermaus wird ein **schlechter Erhaltungszustand** festgehalten. Unter den Vogelarten befinden sich folgende fünf Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Feldsperling. Für die Amphibienart (Geburtshelferkröte) ist ebenfalls ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 5,8 ha bereits weitgehend bebaute Fläche. Aufgrund der erheblichen bestehenden Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen, durch die gewerbliche Nutzung sowie durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Plangebiets hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten.

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 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

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. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Informationen und Einschätzungen vorgetragen.

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

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

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut. Baurechte bestehen bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB. Eine Nachverdichtung ist nur in geringem Maße zulässig. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei noch kann sie diese mindern.

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

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zulassen.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen 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 Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<u>Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, davon:</u>	<u>1,24</u>
<i>WR</i>	<i>1,24</i>
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	<u>3,34</u>
<i>WA₁</i>	<i>0,52</i>
<i>WA₂</i>	<i>0,45</i>
<i>WA₃</i>	<i>0,23</i>
<i>WA₄</i>	<i>1,21</i>
<i>WA₅</i>	<i>0,27</i>
<i>WA₆</i>	<i>0,29</i>
<i>WA₇</i>	<i>0,37</i>
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	<u>1,23</u>
<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>1,23</i>
<u>Versorgungsfläche gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB:</u>	<u>0,01</u>
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>5,82</u>

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungszusammenhang wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im April und Mai 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Klingenhagen, Mönchstraße, Winnebrockstraße, Schillerstraße, Goethestraße“ (Beratungsvorlage DS-Nr. 00429/2016) beschlossen. In der Sitzung des Fachausschusses vom 02.03.2017 (DS-Nr. 00621/2017) wurden zunächst zwei Rahmenplanvarianten, die sich hinsichtlich der baulichen Verdichtung im Bereich Goethestraße/Schillerstraße unterscheiden, vorgestellt (s. Kapitel 4.1). Aus städtebaulichen Gesichtspunkten soll die zweite Variante, die eine verdichtete Bebauung im Innenbereich vorsieht, jedoch nicht weiter verfolgt werden. Auf Basis der ersten Rahmenplanvariante wurde somit die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat im Juni/Juli 2017 (06.06.2017 – 07.07.2017) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen

gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 01.02.2018 der Stadt Halle (Westf.) in öffentlicher Sitzung entschieden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 „Klingenhagen, Mönchstraße, Winnebrockstraße, Schillerstraße, Goethestraße“ hat vom 19.03.2018 bis zum 27.04.2018 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Halle (Westf.), im Juli 2018