

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18.1 - 4. Änderung „Martin-Luther-Straße / Wischkamp“ (ehemals Lettow-Vorbeck-Straße / Wischkamp)

September 2018

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

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 Boden und Gewässer
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
 - 4.1 Bebauungsplan Nr.18.1 (Altplan)
 - 4.2 Planungsziele und Planinhalte der 4. Änderung
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 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. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A1. Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 12.08.2013

1. Einführung

Das Plangebiet ist Teil eines im Bebauungsplan Nr. 18.1 seit Jahrzehnten planungsrechtlich festgesetzten allgemeinen Wohngebiets. Die Eigentümer eines Grundstücks im Plangebiet beabsichtigen nunmehr die Errichtung eines Sanitätshauses mit Orthopädie- und Physiotherapiepraxis anstelle eines bislang als Wohnhaus genutzten Gebäudes. Die Umsetzung des Vorhabens ist nach gegenwärtigem Planungsrecht nicht möglich. Die Vorhabenträger haben daher die Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Das betroffene Grundstück befindet sich im Übergangsbereich von innerstädtisch gemischten Nutzungen zu hieran angrenzenden Wohngebieten. Die Nutzungen im Umfeld sind entsprechend heterogen ausgebildet. Aufgrund der Innenstadt Nähe und der umgebenden Nutzungsstrukturen kann das geplante Bauvorhaben an diesem Standort grundsätzlich sinnvoll eingebunden werden. Mit Blick auf die Bestandssituation ist mit der Überplanung zudem die Prüfung weiterer Nachverdichtungspotenziale möglich. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) unterstützt die Mobilisierung von Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sowie eine damit verbundene angemessene Weiterentwicklung des Gebiets in Richtung Wohn- und Mischgebiet und hat die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 beschlossen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 liegt am südöstlichen Rand der Innenstadt von Halle (Westf.). Das etwa 4.500 m² umfassende Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Wischkamp,
- im Osten durch rückwärtige Gartenbereiche der benachbarten Wohnbebauung,
- im Süden durch die Kättkenstraße,
- im Westen durch die Martin-Luther-Straße.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich umfasst die Gebäudezeile an der Martin-Luther-Straße einschließlich der rückwärtigen Gartenbereiche zwischen Wischkamp und Kättkenstraße. Die Gebäude im Plangebiet sind hier mit zwei Vollgeschossen und Satteldach errichtet sowie traufständig zur Martin-Luther-Straße angeordnet worden. Sie werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Zudem hat sich hier eine Arztpraxis angesiedelt.

Die städtebauliche Situation im direkten Umfeld des Änderungsbereichs stellt sich im Übergang von der Innenstadt zu den im Südosten anschließenden durchgrünt Wohnquartieren heterogen dar. Im südlichen und westlichen Umfeld finden sich klein-

teilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, ein Friedhof, die Polizeistation und größere Stellplatzanlagen. Wohnnutzungen sind hier eher untergeordnet bzw. auf die oberen Geschosse beschränkt. Insbesondere der westlich der Martin-Luther-Straße liegende Bereich weist aufgrund von brachliegenden Grundstücksteilen und zwischenliegenden Stellplatzanlagen keine klare Raumkante auf und führt hier zu einem unbefriedigenden Straßenraumeindruck. Nördlich an den Änderungsbereich grenzt ein Komplex mit mehreren innenstadtnahen Gemeinbedarfseinrichtungen der evangelisch-lutherischen Kirchgemeinde Halle (u. a. Familien- und Beratungsstelle, Kita, Martin-Luther-Haus) an. Die Gebäude im Umfeld sind durch verschiedene Baustile gekennzeichnet, prägend ist das Satteldach.



Luftbild Halle (Westf.) 2008, Auszug: Aktuelle Nutzungen und Geltungsbereich

- ohne Maßstab -

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist die Ortslage Halle als *Allgemeiner Siedlungsbereich* festgelegt. Die geplante Umnutzung und Nachverdichtung entspricht den übergeordneten landesplanerischen Zielen. Der Änderungsplanung entgegenstehende regionalplanerische Belange sind nicht zu erkennen. Die vorliegende 4. Änderung ist somit gemäß § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) ist das Änderungsgebiet ebenso wie die südöstlich anschließenden Bereiche als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die nördlich angrenzenden öffentlichen Nutzungen sind als *Gemeinbedarfsfläche* mit den

Zweckbestimmungen *Kindergarten* und *Kirche* bzw. *kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* geführt. Im Nordwesten schließen neben einer kleinen *Wohnbaufläche* überwiegend *gemischte Bauflächen* an. Martin-Luther-Straße und Kättkenstraße werden im FNP als örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt. Die Änderungsplanung liegt im Grenzbereich dieser benachbarten Nutzungen und entspricht grundsätzlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung. Die Grundkonzeption des FNP wird hierdurch nicht berührt, die 4. Änderung gilt als aus dem FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung betrifft ein bereits erschlossenes Siedlungsgebiet. Durch die Bauleitplanung wird eine entlang der Martin-Luther-Straße bebaute und im Innenbereich als Garten genutzte Fläche erfasst. Die Gartenflächen sind i. W. als Rasenflächen mit teilweise eingrünenden Heckenstrukturen und Einzelbäumen angelegt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen i. W. siedlungstypische Lebensraumpotenziale dar. Ggf. wertvolle Grün- und Gehölzstrukturen sind im betroffenen Bereich nur in untergeordnetem Umfang vorhanden.

Das Änderungsgebiet und sein näheres Umfeld werden nicht von **naturschutzfachlichen Regelungen** im Sinne des BNatSchG oder LNatSchG (FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) erfasst.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ liegt das Plangebiet im Übergangsbereich von grundwasserbeeinflussten Sandböden (Gleye, z. T. Podsol-Gleye) zu tiefreichend humosen Sandböden ohne Grund- und Stauwassereinfluss im Oberboden (Podsole, z. T. Gley-Podsole). Die anstehenden Böden sind durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit bei gleichzeitig geringer Sorptionsfähigkeit gekennzeichnet und lassen somit insgesamt eine Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen erwarten. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Allgemeinen 4-8 dm, z. T. 13-20 dm unter Flur.

Der im östlichen Randbereich anstehende tiefgründig humose Podsol ist landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden mit Biotopentwicklungsfunktion** in NRW kartiert worden². In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Allerdings wird aufgrund des Maßstabs nur eine Übersicht gegeben. Es werden wie in diesem Fall auch bereits durch anthropogene Nutzungen seit Jahrzehnten in Anspruch genommene Flächen als schutzwürdige Böden dargestellt, die keine naturnahen, wenig überprägten Bodenverhältnisse mehr aufweisen. Die Flächen im Plangebiet sind in dieser innerstädtischen Lage bereits z. T. versiegelt und überformt worden. Der Boden kann seine ökologischen Funktionen wie Filter-, Puffer- oder Lebensraumfunktion hierdurch nur noch stark eingeschränkt wahrnehmen.

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

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Gewässer oder **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine **Altlasten**, **altlastverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) 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, falls derartige Auffälligkeiten bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in Boden oder Untergrund festgestellt werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte enthalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist, wenn der Erdaushub bei Durchführung der Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

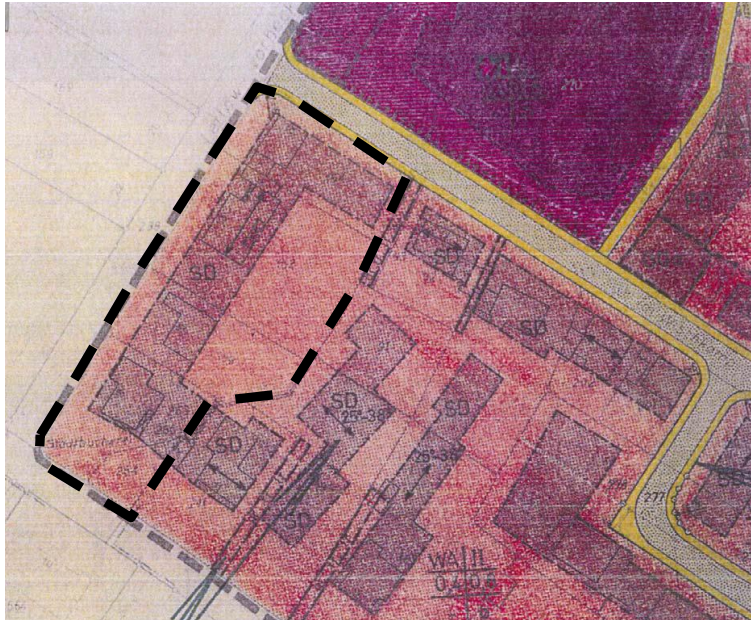
Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auch auf der Plankarte geführt.

4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

4.1 Bebauungsplan Nr.18.1 (Altplan)

Der **Bebauungsplan Nr. 18.1** aus den 1970er Jahren überplant Teilflächen der östlichen Innenstadt von Halle (Westf.) zwischen Martin-Luther-Straße, Gartnischer Weg und Kättkenstraße, um in diesem Übergangsbereich zwischen kernstädtischen Nutzungen und angrenzenden innerstädtischen Wohnbauflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der Ursprungsplan ist mittlerweile in Teilbereichen durch Änderungsverfahren überarbeitet worden, das vorliegende Plangebiet war hiervon bislang nicht betroffen.

Der **Geltungsbereich der 4. Änderung** umfasst den südwestlichen Teil des Ursprungsplans. Dieser entwickelt hier ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1968. Die Bebaubarkeit entlang der Martin-Luther-Straße wurde weitgehend bestandsorientiert durch Baugrenzen mit einer einzeiligen Bebauungstiefe geregelt. Die Festsetzungen ermöglichen hier eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Satteldächern von 25-38° Dachneigung und einer traufständigen Ausrichtung zur jeweiligen Erschließungsstraße.



Ursprungsplan Nr. 18.1
(Auszug); ohne Maßstab;
Geltungsbereich der 4. Änderung
markiert

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die Unterlagen zum Originalplan verwiesen.

4.2 Planungsziele und Planinhalte der 4. Änderung

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt das grundsätzliche Ziel, Nachverdichtungen innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs zu ermöglichen, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben soweit wie möglich zu verringern. Diese vom Gesetzgeber geforderte Innenentwicklung bietet neben der Möglichkeit, vorhandene Infrastrukturen zu nutzen und tragfähig auszulasten ebenso die Chance, die Attraktivität der Innenstadt durch ergänzenden Einzelhandel und Dienstleistungen zu stärken.

Die Bebauung im Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten realisiert. Die Grundstücke sind hier verhältnismäßig groß, so dass die rückwärtigen Gartenbereiche ein gewisses innerstädtisches Nachverdichtungspotenzial darstellen. Das geplante Sanitätshaus mit angeschlossenen Praxisräumen soll als Ersatzneubau für das ältere Wohngebäude im Eckbereich von Martin-Luther-Straße/Wischkamp unter Einbeziehung der rückwärtigen Gartenfläche errichtet werden. Die hier geplante Nutzung ordnet sich verträglich in diesen Übergangsbereich von innerstädtisch gemischten Nutzungen zu den angrenzenden Wohngebieten ein. Das Vorhaben ergänzt die in der angrenzenden Kernstadt vorhandenen Angebote und Dienstleistungen in dieser zentralen und gut erschlossenen innerstädtischen Lage. Es unterstützt somit insgesamt eine behutsame Nachverdichtung entlang von Martin-Luther-Straße und Wischkamp im Sinne der von der Stadt Halle (Westf.) städtebaulich angestrebten Innenentwicklung.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 verfolgt die Stadt Halle (Westf.) somit die folgenden **städtebaulichen Ziele**:

- behutsame Nachverdichtung im Bestand,
- Nutzungsgliederung mit ergänzendem Mischgebiets (MI) im Übergang zu allgemeinen Wohngebieten (WA),

- Überprüfung bestehender Baurechte und Gestaltungsvorgaben sowie Anpassung an heutige Anforderungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Planung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Die Prüfung ergibt, dass die Änderungsplanung mit ihrer untergeordneten Größe von knapp 0,5 ha nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und dass auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 kann somit im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich dieser Änderungsplanung ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig. Sollte sich die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

5. Inhalte und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1

Mit der Planänderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich angepasste, behutsame Weiterentwicklung dieses innenstädtischen Bereichs geschaffen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans werden überprüft und soweit heute noch sinnvoll bzw. planungsrechtlich zulässig im Zuge der Änderungsplanung übernommen. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit erforderlich, werden diese klarstellend ergänzt bzw. konkretisiert. Ergänzend wird auf die mit der Änderung zudem planungsrechtlich verbundene Umstellung auf die BauNVO in der aktuellen Fassung hingewiesen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 18.1 für den mittleren und südlichen Bereich vom Grundsatz her übernommen. Hier ist auch zukünftig ein **allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB** ausgewiesen. Die textlichen Bestimmungen werden entsprechend der Übergangslage zwischen innerstädtischen und wohngebietstypischen Nutzungen an die heutigen örtlichen Gegebenheiten angepasst. Das Plangebiet soll in diesem Bereich auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander von nicht störenden Nutzungen. Die Option einer wohnverträglichen Nutzungsmischung soll entsprechend der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ausdrücklich angeboten werden.

Der nördliche Teilbereich wird als **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt. Mischgebiete haben den Zweck, das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu fördern. Im Umfeld des Plangebiets haben sich aufgrund der Lage in der Kernstadt heterogene, eher kleinteilig strukturierte Nutzungen angesiedelt. Die Ausweisung als MI ermöglicht vor diesem

Hintergrund einen adäquaten funktionalen Übergang und kann mit Blick auf die gute Erschließung und die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt auch einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen (Nutzungsmischung, Stadt der kurzen Wege, wohnortnahe Arbeitsplätze) leisten.

Ansiedlungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie im MI zusätzlich auch von Vergnügungsstätten jeder Art werden ausgeschlossen, da sie aufgrund der Rahmenbedingungen hier nicht angestrebt werden. Diese Einrichtungen bzw. Anlagen passen aufgrund ihres höheren Flächenbedarfs und des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens strukturell nicht in das Gebiet. Unter dem Begriff Vergnügungsstätten werden diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen³. In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. ggf. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Der mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen zu befürchtende negative Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung (Trading-Down-Effekt) soll insgesamt vermieden werden. Klarstellend wird zudem eine Festsetzung zum Ausschluss bordellartiger Betriebe⁴ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Übrigen sind an diesem Standort alle weiteren wohn- bzw. mischgebietstypischen Nutzungen grundsätzlich denkbar (so z. B. das konkret vorliegende Vorhaben eines Sanitätshauses mit angegliederten Praxisräumen im Bereich des MI) und werden zwecks Weiterentwicklung dieses zentralen und gut erschlossenen innerstädtischen Bereichs zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die Planung berücksichtigt den Bestand und die Rahmenbedingungen im Umfeld. Die Festsetzungen orientieren sich im MI zudem am geplanten Vorhaben, lassen jedoch auch jede sonstige MI-typische Bebauung zu. Die zentralen Regelungen zu Nutzungsmaßen und zu weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB ergeben sich somit aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** als auch **Geschossflächenzahl GFZ** orientieren sich i. W. an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit in Abhängigkeit der maximal zulässigen Geschossigkeit. Sie orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten im Umfeld, der angestrebte Spielraum für die bauliche Nutzung des Plangebiets kann hiermit angemessen gewährleistet werden.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse** in den Teilflächen von WA und MI als Höchstmaß orientiert sich i. W. an der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und seinem direkten Umfeld. Um Volumen und Höhe der Baukörper entsprechend des örtlichen Rahmens zu beschränken, erfolgt ergänzend die Aufnahme einer konkreten Festsetzung von **Tauf- und Firsthöhen**. Sie garantieren grundsätzlich eine ausreichende Flexibilität bei der künftigen Ausgestaltung der Baukörper.

³ Vergnügungsstätten umfassen i. W. Diskotheken, Wettbüros, Nachtlokale, Swingerclubs, Spiel-/Automatenhallen; s. Fickert/Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Stuttgart.

⁴ Bordellartige Betriebe sind im Regelfall nicht mit den in einem MI zulässigen Wohnnutzung verträglich; s. Fickert, Fieseler (2008): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 11. Auflage, Stuttgart.

Die Höhengvorgaben im MI greifen zudem i. W. die Maße des im Kreuzungsbereich gegenüberliegenden Gebäudes auf und zielen auf eine abgestufte Höhenentwicklung entlang des Wischkamps zu den anschließenden Wohngebäuden ab. Die Festsetzungen ermöglichen, dass der Kreuzungsbereich Wischkamp städtebaulich gefasst wird und stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgestellt, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte der bereits endausgebauten Straße bestimmt werden kann. Vor diesem Hintergrund können einzelne Gebäude im Bestand in ihrer Höhenentwicklung von diesen Festsetzungen abweichen. Hier lässt der Bebauungsplan eine entsprechende Ausnahme zu, so dass Höhenüberschreitungen zugelassen werden können, soweit sich diese im Rahmen des Altbestands bewegen.

- Die Festsetzung der offenen **Bauweise** wird mit Blick auf die umgebende Bebauungsstruktur aus dem Altplan übernommen. Mittels **Baugrenzen** werden zudem Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Die vorliegende Planung übernimmt die bisher gültigen Festsetzungen und erweitert die überbaubaren Flächen vor dem Hintergrund der angestrebten Nachverdichtung i. W. in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Die im WA festgesetzte **traufständige Gebäudestellung** zur Martin-Luther-Straße wird aus dem Altplan übernommen und orientiert sich am baulichen Bestand. Sie wird mit Blick auf eine einheitliche Raumkante entlang dieser Erschließungsstraße weiterhin für städtebaulich sinnvoll angesehen. Im rückwärtigen Bereich wird ein entsprechend größerer Spielraum ermöglicht.
- Die Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für **Garagen und Carports** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichern eine Rücknahme der genannten baulichen Anlagen zur Verkehrsfläche gegenüber dem öffentlichen Raum und erlauben zudem weiteren Freiraum auf dem Grundstück (z. B. für einen Besucherstellplatz). Insbesondere die halböffentlichen Grundstücksbereiche entlang der Martin-Luther-Straße sind derzeit als Vorgärten ohne Garagen/Carports entwickelt und entfalten hier eine einheitliche Wirkung mit einer klaren (zurückgesetzten) Raumkante entlang des Straßenzugs. Diese soll aus stadtgestalterischen Gründen weiterhin erhalten bleiben.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß 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

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend werden daher folgende Regelungen hierzu getroffen:

- Die regionaltypische und das Plangebiet prägende **Dachform** des Satteldachs wird bereits im Altplan festgesetzt und soll zur Wahrung des städtebaulichen Charakters auch weiterhin beibehalten werden. Der Spielraum der **Dachneigung** von 25-38° gewährleistet vor dem Hintergrund der zulässigen Trauf- und Firsthöhen eine gute Ausnutzung des Dachraums.
- Im Plangebiet und seinem Umfeld sind **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** bisher nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten können die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente stören und optisch den Eindruck eines Vollgeschosses erzeugen. Vor diesem Hintergrund werden Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte getroffen, die deren baulich-visuelle Unterordnung sichern sollen. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und schränken den Gestaltungsspielraum der Bauwilligen nicht übermäßig ein.
- 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. Mit Blick auf die Umsetzung erfasst die zugelassene Bandbreite die branchenüblichen Farbbezeichnungen für Ziegel und Dachsteine. Eine Definition der Farbskalen nach RAL ist hier nicht praktikabel. Die von den Herstellern zunehmend angebotenen auffälligen Farbgebungen (z. B. hellblau, grau, grün, gelb) sind ebenso wie glänzende und glasierte Materialien bislang im Plangebiet und im Umfeld nicht realisiert worden. Im Hinblick auf die angestrebte positive Ortsbild- und Gestaltungspflege werden entsprechende „Ausreißer“ daher grundsätzlich ausgeschlossen.
- **Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind hingegen als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht, da sie energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Sie sind im Umfeld bereits z. T. realisiert. Mit Blick auf die Gebäudeausrichtung sind die Möglichkeiten für solarenergetische Nutzungen jedoch begrenzt.

b) Werbeanlagen

Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild gerade auch von Innerortslagen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Grundsätzlich gilt es daher, bei der Ausgestaltung der Vorgaben zu Werbeanlagen einen Kompromiss zwischen kommunaler Gestaltungs- und Ortsbildpflege sowie dem berechtigten privaten Interesse von Gewerbetreibenden an Werbung zu erreichen. In diesem Sinne erstellt die Stadt derzeit ein Handlungskonzept zur Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt.

Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der Innenstadt zu an-

grenzenden Wohngebieten an einer innerörtlichen Haupteerschließungsstraße. Eine grundlegende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher geboten. Die hier vorgeschlagenen Regelungen sind als Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alternativen zulässt.

Gemäß dem in Aufstellung befindlichen o. g. Handlungskonzept befindet sich das Plangebiet aufgrund seiner innerstädtischen Lage in Zone II (weiterer Innenstadtbereich). Die im Konzept für diese Zone bislang vorgeschlagenen Regelungen werden somit in die gestalterischen Festsetzungen dieser Änderungsplanung übernommen. Auf die entsprechende Begründung zu den detaillierten Festsetzungen wird auf die Ausführungen des Handlungsleitfadens⁵ verwiesen.

c) Gestaltung und Bepflanzung

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die aufgenommenen Eingrünungsvorgaben sichern eine städtebauliche Qualität ohne starke optische Trennwirkung. Die Vorgaben zu Einfriedungshöhe von 0,8 m entsprechen i. W. den heute üblichen von der Stadt Halle (Westf.) in ähnlichen Situationen getroffenen Festsetzungen und sind daher verhältnismäßig.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßenzüge Martin-Luther-Straße, Wischkamp und Kättkenstraße. Hierüber ist die Einbindung in das örtliche Verkehrsnetz sowie der Anschluss an die rund 150 m nördlich verlaufende Bundesstraße B 68 gewährleistet. Auf der Straße Wischkamp ist aufgrund des gegenüberliegenden Kindergartens im Bereich des Plangebiets die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert worden. Die vorliegende Planung ermöglicht im Vergleich zur Bestandssituation ggf. ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen. Die ausgebauten Straßen sind aber ausreichend leistungsfähig, um diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Auch die Erreichbarkeit des Plangebiets für **Fußgänger und Radfahrer** ist über die umliegenden öffentlichen Straßen gewährleistet. Direkt angrenzend an das Plangebiet verlaufen straßenbegleitende Fußwege. Über weitere Fuß-/Radwegeverbindung ist die Erreichbarkeit der benachbarten Innenstadt aus den Wohngebieten östlich der Martin-Luther-Straße gewährleistet. In Höhe der Einmündung Wischkamp wurde in diesem Zusammenhang zur sicheren Querung der Martin-Luther-Straße ein Fußgängerüberweg eingerichtet. Von der vorliegenden Planung werden diese bestehenden Wegebeziehungen nicht berührt.

Im Umkreis des Plangebiets befinden sich einige Bushaltestellen sowie der zentrale Busbahnhof und der Bahnhof Halle. Hierüber ist die Anbindung an den **ÖPNV** gewährleistet. Die an dieser zentralen Haltestelle gebündelten regionalen Buslinien und die

⁵ Stadt Halle (Westf.): Leitfaden zur Gestaltung von Werbeanlagen für die Innenstadt Halles (Westf.), Entwurf Juni 2013.

die Regionalbahn „Haller Willem“ (Bielefeld-Osnabrück) sind vom Plangebiet aus auch fußläufig zu erreichen.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Eine Anordnung der Stellplätze entlang der angrenzenden Straßenzüge wird aus Gründen der Sicherheit für Fußgänger (Fußgängerüberweg an der Martin-Luther-Straße, benachbarter Kindergarten am Wischkamp) im Bereich des geplanten MI kritisch gesehen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätze kann hier daher ggf. nicht vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Nach Bauordnungsrecht besteht die Möglichkeit, auf die Herstellung notwendiger Stellplätze zu verzichten, sofern diese nicht oder nur unter Schwierigkeiten zu realisieren sind, im Umfeld öffentliche Stellplatzanlagen vorhanden sind und die Stellplätze im Gegenzug bei der Stadt finanziell abgelöst werden. Diese Möglichkeit kann im konkreten Planungsfall mit Blick auf die eingeschränkten Anordnungsmöglichkeiten, die begrenzte Grundstücksgröße und die aufgrund der zentralen Lage allgemein gute Erreichbarkeit ohne Pkw für einzelne Stellplätze in Betracht gezogen werden. Diese Frage kann angemessen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der konkreten Detailplanungen gelöst werden.

5.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Martin-Luther-Straße, die als örtliche Hauptverbindung den Verkehr in Richtung Lange Straße (B 68) östlich um die Innenstadt lenkt. Zudem befindet sich die stark mit Durchgangsverkehr belastete B 68 nur rund 150 m vom Plangebiet entfernt. Dementsprechend ist im Nahbereich des Plangebiets eine hohe Verkehrsbelastung vorhanden. Aus Sicht des Immissionsschutzes sind an diesem innerörtlichen Standort somit i. W. **Emissionen durch den Straßenverkehr** (Lärm, Abgas, Gerüche etc.) bedeutsam.

Die im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) ermittelte **Verkehrsbelastung** beträgt derzeit auf der Martin-Luther-Straße (ehem. Lettow-Vorbeck-Straße) etwa 9.100 Kfz/24 h (Analyse-O-Fall), bei einem Anteil von ca. 10 % Schwerlastverkehr tags und 3 % nachts. Aufgrund gesamtstädtischer Maßnahmen zur Verkehrssteuerung und -lenkung (Stichworte Entlastungsstraße, Lückenschluss der A 33) wird künftig eine Reduzierung der Verkehrsbelastung prognostiziert. Der Verkehrsentwicklungsplan geht dann von einer Verkehrsmenge für die Martin-Luther-Straße von ca. 7.500 Kfz/24 h bei einem ähnlich hohen Lkw-Anteil aus (Planfall 1.1 2025).

a) Verkehrslärm

Aufgrund der Lage zur Martin-Luther-Straße sind v. a. die Straßenrandbereiche der Martin-Luther-Straße von einer erheblichen **Lärmbelastung** betroffen. Um die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen des Kfz-Verkehrs zu ermitteln, hat die Stadt eine schallgutachterliche Untersuchung (s. Anlage A1)⁶ eingeholt. Unter Zugrundelegung vorhandener Daten aus dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) zu Verkehrsmengen und Lkw-Anteilen sowie unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für Entfernung, Luftabsorption etc. wurden EDV-gestützte Schall-

⁶ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 12.08.2013.

ausbreitungsberechnungen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen erhebliche Belastungen im Straßenrandbereich zur Martin-Luther-Straße, die entsprechend der Lage zum Straßenzug in Richtung Osten abnehmen. Für die am stärksten betroffene Ebene des 1. Obergeschosses werden an der Straßenrandbebauung der Martin-Luther-Straße Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts, auf der geplanten MI-Fläche von bis zu 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts sowie auf der hinteren bebaubaren WA-Fläche von bis zu 59 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts angegeben. Somit werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) sowie für Mischgebiete (60 dB(A) tags/50 dB(A) nachts) durch den Verkehrslärm z. T. deutlich überschritten.

Die DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese werden als idealtypisch angesehen: hiernach wird Lärm als verträglich angesehen und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG gilt als gewahrt, wenn diese DIN-Werte eingehalten werden können. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen (sowohl Wohnnutzung als auch Verkehrswege sind bereits vorhanden), jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden. Die vorliegende Planung hat die bestehende **Vorbelastung** jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen. Im Planbereich finden sich heute i. W. Wohnnutzungen. Diese sind auch zukünftig grundsätzlich im gesamten Plangebiet möglich. Mit Blick auf die umgebenden Nutzungen und die zentrale Lage sind ergänzend gemischte Nutzungen städtebaulich gewünscht. Die mit der Planung ermöglichten neuen bzw. erweiterten Nutzungen dürfen jedoch keinen gesundheitsgefährdenden Belastungen ausgesetzt werden.

Im Rahmen der Abwägung können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)⁷ als Orientierung herangezogen werden. In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass gesunde Wohnverhältnisse im Bestand immer dann gewahrt sind, wenn die für Mischgebiete festgelegten Grenzwerte eingehalten werden. Die durch den Schallgutachter für das Plangebiet ermittelten Pegel liegen überwiegend auf dem Niveau dieser Immissionsgrenzwerte. Im Bereich der Straßenrandbebauung werden diese Grenzwerte allerdings überschritten. In der Rechtsprechung sind keine konkreten Grenzwerte benannt, die die gesundheitsgefährdende Schwelle bei Lärmbelastungen definieren. Regelmäßig wird jedoch bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen. Diese Werte werden im Plangebiet nicht erreicht. Die im Gutachten ermittelten Pegel stellen somit im Bereich der Straßenrandbebauung grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen dar, sie weisen hier jedoch „nur“ einen belästigenden und keinen gefährdenden Charakter auf.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Die Bauleitplanung verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Die mit der Planung angestrebte behutsame Nachverdichtung und Nutzungsergänzung wird in dieser innerörtlichen Lage für städtebaulich sinnvoll angesehen. Der Aspekt der Innenentwicklung wird bereits seit der BauGB-Novelle 2007 stärker betont und ist nunmehr in der aktuellen BauGB-Novelle noch einmal deutlich hervorgehoben worden. Vor diesem Hintergrund

⁷ Die Grenzwerte der 16. BImSchV betragen für Wohnen (WA/WR) 59/49 dB(A) tags/nachts bzw. für Mischgebiete (MI) 64/54 dB(A) tags/nachts.

und mit Blick auf den untergeordneten Umfang der neu hinzukommenden Baumöglichkeiten wird das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen begründet überwunden. Um in dieser vorbelasteten Situation im Falle von Neu-, Um- oder Anbauten jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zur Lärminderung geboten.

Maßnahmen zur Lärminderung

Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten (bestehende Straßenrandbebauung und Anbindung der Grundstücke an die Martin-Luther-Straße) sind im Bestand keine Möglichkeiten für **aktive Schutzmaßnahmen** gegeben. Dagegen können im Zuge der Projektplanung ausreichende **passive Schallschutzmaßnahmen** getroffen werden⁸.

Zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen hat der Gutachter unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel **Lärmpegelbereiche** ermittelt. Innerhalb des Schallgutachtens werden Lärmpegelbereiche sowohl für den Analyse-0-Fall als auch für den Planfall 1.1 2025 für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich in der Abwägung für das Zugrundelegen der Prognosewerte des Planfalls. Die Freigabe der Entlastungsstraße (2014) trägt bereits zu einer Verringerung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens bei. Des Weiteren ist auch der Planfeststellungsbeschluss für den Lückenschluss der A 33 nunmehr rechtskräftig, Bau und Freigabe sind hier voraussichtlich bis Ende 2019 zu erwarten. Die Änderungsplanung erfasst zudem ein bebautes und genutztes Gebiet. Der Ursprungsplan enthält bislang keine Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Für Gebäude und Nutzungen im Plangebiet werden somit erstmals derartige Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Vorgehensweise wird vor diesem Hintergrund und mit Blick auf das Vorgehen der Stadt bei vergleichbaren städtebaulichen Planungen für vertretbar gehalten.

Der Gutachter ermittelt die Lärmpegelbereiche für die verschiedenen Geschosse, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse ist aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet werden die Lärmpegelbereiche daher geschossübergreifend zusammengefasst und im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ in die Plankarte des Bebauungsplans überführt. Im Ergebnis werden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten.

Die geplanten überbaubaren Flächen liegen mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im südlichen Plangebiet in den Lärmpegelbereichen III und IV. Die genannte Fläche wird dem Lärmpegelbereich V zugeordnet. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, Tabelle 8 zu erfüllen. Gesunde Wohnverhält-

⁸ Diese Vorgehensweise wird durch die einschlägige Rechtsprechung gestützt, insbesondere ist hier das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) hervorzuheben. Das BVerwG hat klargestellt, dass eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann, sofern gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen.

nisse können so gewährleistet werden. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in dieser stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Sie werden daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) grundsätzlich mit einer derartigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich im vorliegenden Fall vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz der Wohnräume durch eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität in der Umsetzung.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch die **Außenwohnbereiche**. Mit Blick auf die Bestandssituation wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass die nutzbaren Außenwohnbereiche weiterhin grundsätzlich auf den östlichen, lärmabgewandten Seiten der Gebäude angeordnet sind. Für weite Teile des Plangebiets werden hier Belastungen der rückwärtigen Außenwohnbereiche zur Tagzeit mit maximal 55 dB(A), teilweise von maximal 60 dB(A) ermittelt und halten im Bestand somit mindestens Mischgebietswerte ein. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die Gebäude zu einer Reduzierung der Lärmbelastung und wirken daher teilweise schallabschirmend und lärmindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche, so dass eine ausreichend geschützte Nutzung des Freiraums jeweils auf Grundstücksteilflächen möglich ist. Mit ergänzenden baulichen Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o. Ä. zusätzlich geschützt werden (z. B. Wände zur Abschirmung).

Auswirkungen der Änderungsplanung

Mit der angestrebten Nutzungsänderung im nördlichen Teilbereich zu gemischten Nutzungen kann ggf. zu einem etwas erhöhten Zu- und Abfahrtverkehr führen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den zentralen Haltestellen des ÖPNV und der guten Fuß-/Radwegenanbindung können vor dem Hintergrund der Verkehrsvermeidung aber auch genügend alternative Verkehrsmittel genutzt werden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Änderungsplanung aufgrund der innerstädtisch gut erreichbaren Lage sowie der Vorbelastungen keine wesentliche Verschlechterung der schalltechnischen Situation bewirken wird.

Gesamtbewertung Verkehrslärm

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen und sonstigen Nutzungen an einer innerörtlichen Haupteinfahrtsstraße sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung bleibt jedoch grundsätzlich unter dem gesundheitsgefährdenden Niveau. Grundsätzliches Ziel der Änderungsplanung ist die Sicherung und Stärkung der gemischten Nutzungsansätze einschließlich der Wohnfunktion entlang der Martin-Luther-Straße. Mit Blick auf die bestehende Belastungssituation durch den Verkehrslärm sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung für den Änderungsbereich geprüft und geregelt werden. Aktiver Schallschutz ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht realistisch. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in untergeordnetem Umfang und verursacht den

bestehenden Lärmkonflikt somit nicht. Durch die bestandsorientierte Planung wird die bereits vorbelastete Situation insgesamt auch nicht verfestigt.

Die Planung hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Im Hinblick auf die Bestandssituation liegen gewichtige städtebauliche Gründe für eine Verweisung auf passive Schallschutzmaßnahmen und „architektonische Selbsthilfe“ vor. Dieses Vorgehen wird im vorliegenden Planungsfall somit als angemessen angesehen.

b) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Verkehrsbedingt ist zudem entlang der stark befahrenen innerörtlichen Hapterschließungsstraßen mit Belastungen durch **Stickstoffdioxid** (NO₂) sowie **Feinstaub** zu rechnen. Daten zur Luftbelastung, insbesondere zur Belastung durch NO₂ liegen für das Jahr 2008 für die Haller Messstation an der Langen Straße (B 68) in der Stadtmitte vor. Diese weisen auf eine Überschreitung des Grenzwerts der 22. BImSchV hin. Verursacher ist hier insbesondere der Durchgangs-Schwerverkehr auf der Bundesstraße. Eine wirksame Entlastung wird langfristig durch eine Umleitung des Fernverkehrs und durch den Lückenschluss der A 33 erfolgen. Auf die Unterlagen der Bezirksregierung Detmold zur Luftreinhalteplanung für die Stadt Halle (Westf.) wird entsprechend verwiesen.

Das Plangebiet liegt hier rund 150 m von der B 68 entfernt und lässt neue Baumöglichkeiten nur untergeordnet zu. Die bestandsorientierte Planung verursacht den Immissionsschutzkonflikt nicht. Sie trägt insgesamt auch nicht zu einer Verschärfung der Belastungs- und Konfliktsituation bei. Daneben bestehen auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzlich keine technischen/sonstigen Möglichkeiten, um die Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Feinstaub wirksam mindern zu können.

c) Gewerbe und Landwirtschaft

Sonstige potenzielle Immissionskonflikte durch **Gewerbe** oder **Landwirtschaft** sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet umfasst eine innerstädtische Fläche, ist bereits seit Jahrzehnten bebaut und an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angeschlossen. Die Planung ermöglicht lediglich die Ergänzung um einzelne Gebäude. Es wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass die **technische Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Stadtgebiet sichergestellt werden kann.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** sind zu beachten, diesbezügliche Probleme sind im Bestand bisher nicht bekannt. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch für die hinzukommende Bebauung zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts

W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“⁹ zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt in **Zone III B des Wasserschutzgebiets** der Stadt Halle (Westf.), die Ge-/Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 sind zu beachten.

Nach Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet ist bereits bebaut und an das städtische Entwässerungsnetz angeschlossen. Die Planung ermöglicht im Vergleich zum bisherigen Bestand bzw. den bereits planungsrechtlich gesicherten Baumöglichkeiten lediglich den ergänzenden Neubau einzelner Gebäude; die Flächen können ebenfalls an das bestehende Entwässerungssystem angeschlossen werden.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung betrifft ein bereits erschlossenes Baugebiet im Innenbereich der Stadt Halle. Durch die Bauleitplanung wird eine bereits realisierte Bauzeile entlang der Martin-Luther-Straße einschließlich der rückwärtigen Gartenflächen überplant. Die im Osten liegende noch unbebaute Gartenfläche ist durch Nadelgehölze teilweise eingerahmt. Es ist davon auszugehen, dass diese im Zuge der Planumsetzung entfernt werden. Eine direkte Verbindung zum weiteren Landschaftsraum oder verbindende Biotopstrukturen bestehen in dieser innerörtlichen Lage nicht. Es sind hier auch keine wertvolleren heimischen Gehölze vorhanden. Eine besondere Wertigkeit des Änderungsbereichs ist aus Naturschutzsicht nicht erkennbar. Mit Blick auf die Planungsziele und die untergeordnete Größe des Vorhabens werden zusätzliche grünordnerische Festsetzungen nicht für notwendig gehalten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei der Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Gleichzeitig wird aber u. a. bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten.

Durch die Änderungsplanung wird das Plangebiet i. W. in seinem Bestand überplant. Neue Baurechte werden nur in einem untergeordneten Umfang geschaffen. Die erstmalige Festsetzung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes nach § 9(1) Nr. 24 BauGB leistet einen Beitrag zur Minderung des bestehenden Lärmkonflikts. Mit der vorliegenden Planänderung kann es somit zu Veränderungen für die Schutzgüter Mensch (Verkehrslärm) sowie Boden/Wasser (geringfügige Neuversiegelung) kommen. Nach dem bisherigen Kenntnisstand wird jedoch erwartet, dass die Auswirkungen auf

⁹ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

die Schutzgüter auf das nähere Umfeld begrenzt und insgesamt vertretbar sind. Sie sind zudem i. W. mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung auch heute schon in diesem gemäß Ursprungsplan realisierten Baugebiet ergeben.

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.

Mit der Errichtung von Gebäuden wird eine Versiegelung und damit lokal der vollständige Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper) verursacht. Grundsätzlich strebt die Stadt daher an, durch Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang die Flächeninanspruchnahme für Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen. Das Plangebiet umfasst eine innerstädtische bereits z. T. bebaute Fläche. Die bestehenden Baurechte des Ursprungsplans werden i. W. übernommen und geringfügig erweitert. Die damit verbundene Neuversiegelung ist nur in einem geringen Maß zu erwarten. Zudem können bestehenden Infrastrukturen genutzt werden, hierfür müssen keine neuen Flächen versiegelt werden. Aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Nutzung und Überformung können die Böden ihre (schützenswerten) Bodenfunktionen nur noch bedingt wahrnehmen. Eine Entscheidung über die Bodennutzung ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans vor Jahrzehnten getroffen worden.

Die Planung unterstützt insgesamt die Mobilisierung einer innerörtlichen Fläche im Sinne der Nachverdichtung in einem baulich bereits entwickelten Gebiet. Die Änderungsplanung entspricht damit insgesamt der Zielsetzung des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB. Sie wird im vorgesehenen Umfang aus städtebaulicher und bodenschützender Sicht als sinnvoll bewertet.

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). Der Prüfung wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹⁰ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet und direkt angrenzend sind i. W. die Lebensraumtypen Gebäude sowie Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien

¹⁰ 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.

sind für das Messtischblatt 3916 „Halle (Westf.)“¹¹ 14 Fledermaus-, 3 Amphibien-/ Reptilien- sowie 16 Vogelarten aufgeführt, darunter folgende Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand: Große Bartfledermaus, Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Uhu, Rebhuhn, Gartenrotschwanz und Turteltaube. Für die Bechsteinfledermaus wird ein schlechter Erhaltungszustand ausgewiesen. Der Stadt liegen keine konkreten Informationen über ein Vorkommen der potenziell für den Natur- und Siedlungsraum genannten planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten vor. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb der Ortslage dar. Es ist bereits von Bebauung und Verkehrswegen umgeben und unterliegt entsprechenden Störeinflüssen. Die vorliegende Planung ermöglicht in dieser stark vorbelasteten innerstädtischen Lage die Erweiterung bestehender Baurechte unter Inanspruchnahme von Gartenflächen. Damit kommt es i. W. zur Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen, die Lebensraumpotenziale werden insgesamt nicht erheblich verändert. Aufgrund der konkreten Planungssituation werden angesichts der Lage potenziell kritische Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes nicht gesehen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange auch im Zuge der Umsetzung zu beachten sind. Werden Gehölzstrukturen beschnitten oder entfernt sind gemäß Landesnaturschutzgesetz zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch zu beachten. Hiervon unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschritte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Bei Gebäudeabrissen ist sicherzustellen, dass keine Artenschutzbelange betroffen sind, ggf. ist eine fachkundige Begleitung erforderlich. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist daher zunächst zu prüfen, ob der Eingriff vermeidbar ist. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende 4. Änderung ermöglicht die Erweiterung der überbaubaren Flächen in untergeordnetem Umfang innerhalb eines planungsrechtlich bereits seit vielen Jahren festgesetzten Baugebiets. Die Flächenmobilisierung im Siedlungszusammenhang wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung als sinnvoll bewertet. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** u. a. Nachverdichtungen im Innenbereich ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

¹¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung 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.

Die Planung dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang und stellt bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar (Stichworte sind hier u. a. Verkehrsvermeidung/-reduzierung, Verringerung der Versiegelung im Außenbereich). Der ca. 4.500 m² große Teilbereich des seit vielen Jahren bestehenden innerstädtischen Baugebiets ist bereits überwiegend bebaut. Großflächige neue Baumöglichkeiten werden hier nicht geschaffen. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung der beanspruchten Flächen ist nicht erkennbar. Maßgebliche Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet sind somit nicht zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund wird von weitergehenden Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Zudem sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen als ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich zulässig. 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 zu beachten.

7. Flächenbilanz

Teilflächen / Nutzungen	Größe in m ² *
- Allgemeines Wohngebiet	3.600
- Mischgebiet	900
Plangebiet, Summe	4.500

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 dient der Nachverdichtung im Siedlungsbestand. Die Stadt Halle (Westf.) ist bemüht, Flächenreserven im Bestand und Baulücken so gut wie möglich zu mobilisieren. Diesem übergeordneten Planungsziel dient auch der vorliegende Änderungsplan. Er wird somit aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für sinnvoll gehalten.

Auf die Vorlage DS-Nr. 00717/2013 der Verwaltung zur Beratung im Fachausschuss am 28.05.2013 und im Rat am 12.06.2013 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB wird verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB i. V. m. § 13a BauGB wurden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Diese wurden im Januar/Februar 2014 in Fachausschuss und Rat ausgewertet (siehe Vorlage DS-Nr. 00843/2014), die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde beschlossen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.1 hat vom 17.03.2014 bis zum 22.04.2014 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen, parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus der Öffentlichkeit wurde in diesem Rahmen für ein Grundstück die Erweiterung der überbaubaren Flächen angeregt, die mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und eine nachbarschaftsverträgliche Entwicklung nicht umgesetzt werden soll. Von den Behörden wurden keine inhaltlich neuen Anregungen und Bedenken vorgetragen, auf Ebene der Bauleitplanung sind hierzu auch keine weiteren Maßnahmen zu treffen. Über redaktionelle Anpassungen hinaus sind Änderungen des vorliegenden Bebauungsplans insgesamt nicht erforderlich.

Halle (Westf.), im September 2018